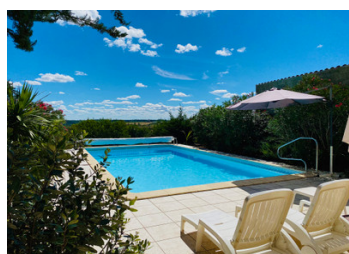


Charmante ferme en pierre du XIXe siècle avec piscine chauffée, jardins paysagers et vues panoramiques sur la

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Durfort-Lacapelette
Département:	Tarn-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	4
Surface:	182 m <sup>2</sup>
Terrain:	2407 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située dans un hameau paisible près d'un village dynamique du Sud-Ouest, cette charmante ferme du XIXe siècle en pierre et en torchis offre caractère authentique, confort moderne et superbes vues plein sud.

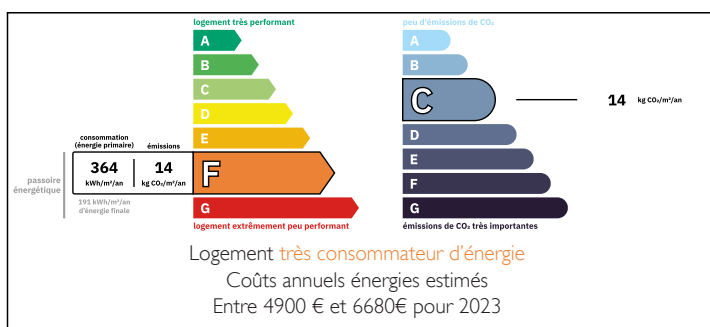
Avec env. 182 m<sup>2</sup> habitables, elle comprend 5 chambres et 3 salles de bains, un salon lumineux avec cheminée et poutres apparentes, une cuisine équipée ouvrant sur terrasses, et de beaux espaces de réception.

Le véritable atout est sa piscine chauffée de 5 m x 10 m, entièrement clôturée, avec élégant pool house comprenant cuisine d'été, douche et WC—parfait pour une vie extérieure de style méditerranéen.

Le jardin paysager clos assure intimité et tranquillité, avec garage et parking privé. Climatisation réversible et multiples terrasses garantissent un confort toute l'année.

Idéale en maison familiale, résidence de vacances ou investissement locatif, cette propriété allie charme,

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

### REZ-DE-CHAUSSÉE :

Hall d'entrée (12 m<sup>2</sup>)

Salle à manger (21,25 m<sup>2</sup>)

Salon (23,25 m<sup>2</sup>) avec cheminée, porte extérieure et poutres apparentes

Débarras (3,15 m<sup>2</sup>)

WC (1,3 m<sup>2</sup>)

Couloir (5,20 m<sup>2</sup>)

Cuisine (12,55 m<sup>2</sup>) avec portes-fenêtres donnant sur la terrasse

Salle de bains (8,7 m<sup>2</sup>) avec double vasque, baignoire et WC

Chambre 1 (15,4 m<sup>2</sup>)

Chambre 2 (8,9 m<sup>2</sup>)

Escalier menant à la chambre 3 (23 m<sup>2</sup>) avec salle de bains attenante (4,3 m<sup>2</sup>) équipée d'un lavabo, d'une douche et de WC

### SOUS-SOL :

Buanderie/cave (11 m<sup>2</sup>)

### PREMIER ÉTAGE :

Chambre 4 (21,9 m<sup>2</sup>)

Chambre 5 (12,85 m<sup>2</sup>)

Salle de bains (8,65 m<sup>2</sup>) avec lavabo, baignoire et WC

### EXTRA :

Espace piscine exceptionnellement bien aménagé avec piscine chauffée (5 m x 10 m) en bon état, liner neuf (2022-2023) et pool house avec cuisine d'été entièrement équipée et salle de bains (douche et WC) – votre espace de vie estival par excellence !

Vue panoramique plein sud, avec vue sur les Pyrénées par temps clair !

Propriété soignée avec climatisation réversible dans les chambres.

Propriété entièrement clôturée avec parking privé.

Village de Durfort-Lacapelette : 1,4 km (commerces et services)

Cazes-Mondenard : 10 km

Lauzerte : 11 km

La Française : 11 km

Moissac : 14 km

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1450 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES