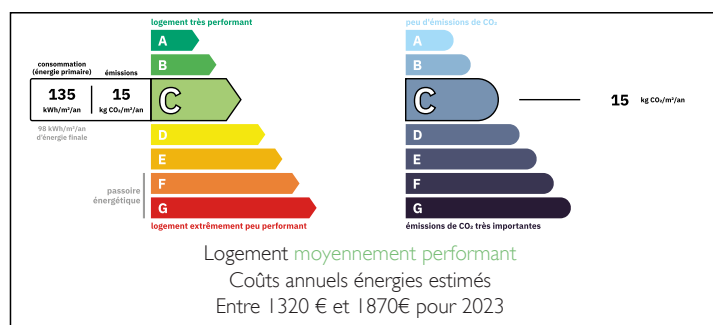


Maison de charme avec plus d'1 hectare de terrain, cadre campagne agréable à 2 min du village



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Vazerac
Département:	Tarn-et-Garonne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	112 m <sup>2</sup>
Terrain:	10140 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Plus d'1 hectare de terrain, calme absolu et aucun vis-à-vis à 2 minutes du village.

À proximité de Vazerac, cette maison d'environ 112 m<sup>2</sup> offre un cadre de vie idéal pour celles et ceux qui recherchent espace et tranquillité. Elle comprend une pièce de vie lumineuse avec insert et terrasse couverte, une cuisine équipée, 3 chambres, un bureau, ainsi qu'une salle de bain et une salle d'eau.

Le terrain de 10 140 m<sup>2</sup>, composé de jardin, d'arbres fruitiers et de bois, se prête parfaitement à un projet avec animaux, à l'aménagement d'une piscine ou simplement à profiter d'un environnement naturel préservé. Une grange d'environ 50 m<sup>2</sup> complète le bien.

À 15 minutes de Moissac et à 1 heure de Toulouse. Un cadre de vie recherché pour sa tranquillité et son environnement.

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

À seulement 2 km du village de Vazerac, au cœur d'un environnement préservé, cette maison de caractère d'environ 112 m<sup>2</sup> habitables offre bien plus qu'un simple lieu de vie : un véritable art de vivre. Implantée sur un terrain de plus d'un hectare, entièrement arboré et sans aucun vis-à-vis, elle séduira les acquéreurs en quête de calme, d'espace et de nature.

Dès l'arrivée, le cadre inspire sérénité. Le terrain, composé de jardin, d'arbres fruitiers et d'un bois de chênes, propose différentes ambiances au fil des saisons. Les espaces extérieurs invitent à profiter pleinement de chaque moment : repas en terrasse, instants de détente ou projets d'aménagement selon les envies.

La maison, entretenue avec soin et rénovée dans le respect de son authenticité, allie confort moderne et charme de l'ancien. Elle s'adapte aussi bien à une résidence principale qu'à une maison de campagne ou un projet d'accueil, dans un secteur recherché pour sa qualité de vie.

Descriptif du bien

Surface habitable : environ 112 m<sup>2</sup>

Rez-de-chaussée :

- Salle à manger : 24 m<sup>2</sup> (avec insert, accès terrasse)
- Cuisine équipée : 9,6 m<sup>2</sup>
- Chambre : 10,5 m<sup>2</sup>
- Salon / chambre : 9,3 m<sup>2</sup>
- Salle d'eau : 3,5 m<sup>2</sup>
- Buanderie : 4 m<sup>2</sup>
- WC indépendant

Étage :

- Dégagement / couloir : 11,5 m<sup>2</sup>
- Chambre : 20,5 m<sup>2</sup>
- Chambre : 10,6 m<sup>2</sup>
- Bureau : 9,5 m<sup>2</sup>
- Salle de bain : 4,7 m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES