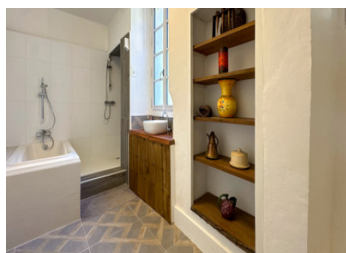


Propriété de charme avec Maison de Maître, gîte indépendant, piscine et jardins en terrasses au cœur d'Albas

## EXCLUSIF



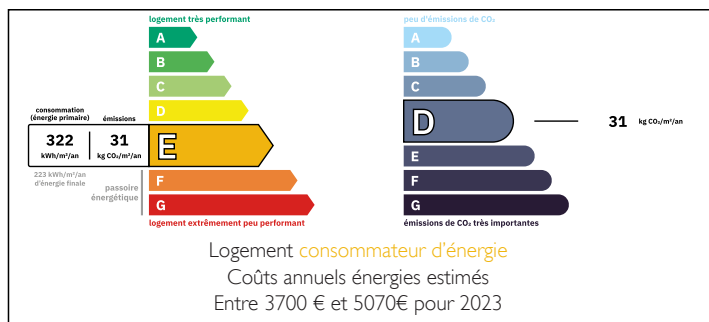
## INFORMATION

|              |         |
|--------------|---------|
| Ville:       | Albas   |
| Département: | Lot     |
| Ch:          | 7       |
| SdB:         | 4       |
| Surface:     | 215 m2  |
| Terrain:     | 1600 m2 |

## RÉSUMÉ

Avec une vue dominante, à deux pas de la rivière Lot et au cœur du charmant village d'Albas, cette élégante Maison de Maître entièrement rénovée conjugue le charme de l'ancien et le confort moderne. La maison principale offre de beaux volumes lumineux avec quatre chambres, tandis qu'un gîte indépendant de trois chambres constitue une excellente opportunité de revenus locatifs ou un hébergement idéal pour recevoir famille et amis. Organisée autour d'une cour privée avec portail, la propriété dispose de jardins paysagers en terrasses, de plusieurs espaces de détente, d'arbres fruitiers, d'un potager et d'une piscine hors sol. Double vitrage, chauffage modernisé, tout-à-l'égout et commerces accessibles à pied complètent cette propriété de caractère, idéale comme résidence principale, maison de vacances ou projet d'accueil touristique au cœur de la vallée du Lot.

## 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.



## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 2863 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

MAISON PRINCIPALE : équipée de double vitrage et d'un chauffage électrique moderne

REZ-DE-JARDIN :

Entrée (7 m<sup>2</sup>) avec belles portes intérieures en bois

Bureau/salon (15 m<sup>2</sup>)

Chambre 1 (18,5 m<sup>2</sup>)

Salle de bains (7 m<sup>2</sup>) avec lavabo, baignoire et douche

WC (2 m<sup>2</sup>) avec lave-mains

Couloir avec escalier menant à l'étage de la maison principale

Atelier/studio voûté, avec accès direct à un petit jardin/cour privatif sur le devant

Accès à plusieurs caves servant actuellement de débarras, buanderie, chaufferie, etc.

PREMIER ÉTAGE :

Entrée (11,55 m<sup>2</sup>) avec escalier, WC (1 m<sup>2</sup>)

Cuisine (23 m<sup>2</sup>) entièrement équipée, cheminée, parquet et belles portes d'origine en bois

Séjour (27 m<sup>2</sup>) traversant, avec doubles portes donnant sur les terrasses avant et arrière

Chambre 2 (15 m<sup>2</sup>)

Couloir (4,15 m<sup>2</sup>)

Salle de bains (5 m<sup>2</sup>) avec lavabo, baignoire et douche

Chambre 3 (23 m<sup>2</sup>) avec vue imprenable sur le village et la rivière Lot

DEUXIÈME ÉTAGE :

Chambre 4 (48 m<sup>2</sup>)

Salle d'eau (6 m<sup>2</sup>) avec lavabo et douche

WC (2 m<sup>2</sup>)

Grenier de rangement (récemment isolé)

GÎTE : totalement indépendant, situé de l'autre côté de la cour ; rénové en 2004 et récemment modernisé ; chauffage central au fioul

REZ-DE-CHAUSSÉE :

Cuisine/séjour (32 m<sup>2</sup>) avec cuisine contemporaine récente et poêle à bois

Buanderie/chaufferie (32,5 m<sup>2</sup>), accessible uniquement depuis l'extérieur

PREMIER ÉTAGE :

Séjour (23 m<sup>2</sup>)