LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A20396SOM81

Prix: 350 000 EUR
honoraires charge vendeur

**Midi-Pyrénées - Impeccable maison de ville avec grand jardin. Situation centrale pourtant au calme.**

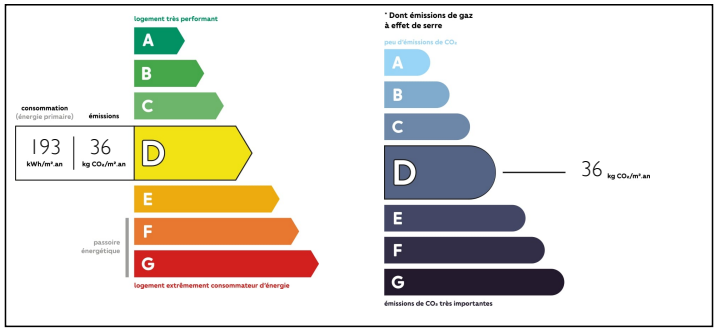
## INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Graulhet |
| Département: | Tarn |
| Ch: | 4 |
| SdB: | 2 |
| Surface: | 225 m2 |
| Terrain: | 900 m2 |

## RÉSUMÉ

Cette belle maison datant de 1906, magnifiquement présentée, offre tout ce qu'il faut pour une famille ou une petite maison d'hôtes. En entrant, on ressent la chaleur, le charme et le cachet d'une maison qui a été rénovée avec du soin et du bon sens pour minimiser les factures, tout en conservant les éléments architecturaux d'origine. Les pièces sont lumineuses, les fenêtres à double vitrage avec de nouveaux volets oscillo-battants. À juste 1 heure de Toulouse et 30 minutes d'Albi pour des sorties en grande ville. Les Pyrénées pour le ski ou les plages de la Méditerranée sont à 2 heures de route.

## 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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

## TAXES LOCALES

| | |
|---|---|
| **Taxe foncière:** | **3192 EUR** |
| **Taxe habitation:** | **672 EUR** |

## NOTES

## DESCRIPTION

Hall d'entrée, carrelage d'origine, WC, plinthes hautes en bois.
Les 2 pièces principales ont conservé leurs parquets, cheminées, hauts plafonds et moulures en plâtre. Le salon s'ouvre sur la terrasse arrière. Un petit coin lecture, qui pourrait être aussi un bureau de réception, est situé dans l'espace généreux du hall d'entrée.
Grande cuisine américaine équipée.
Porte donnant sur une grande terrasse couverte, idéale pour les repas en toutes saisons et pour profiter de la vue sur le jardin.
De la cuisine, l'escalier descend vers le sous-sol pratique : cave à vin climatisée, grande pièce pouvant servir de bureau, grande buanderie avec douche, nombreux espaces de rangement et de stockage. Idéal pour toute personne travaillant à domicile, ces espaces sont polyvalents, secs, chauds, avec lumière naturelle. Chaudière gaz à condensation. Poêle à granulés de bois pour un chauffage d'appoint et pour réduire de manière efficace les factures de carburant. Système pour l'arrosage du jardin alimenté par puits. Accès au jardin.
Depuis le hall d'entrée, escalier menant au 1er étage : 1 grande chambre avec dressing ; 1 suite parentale avec grand dressing, salle de douche/WC ; salle de douche familiale/WC.
Porte donnant accès à l'escalier menant au 2e étage. L'escalier a été fermé pour conserver la chaleur au rez-de-chaussée. Le palier spacieux donne sur : 1 grande chambre avec dressing ; 1 chambre ; très grand grenier sous les combles actuellement utilisé comme rangement, mais aménageable pour créer 2 ou 3 chambres supplémentaires, un studio, une salle de sport, un...