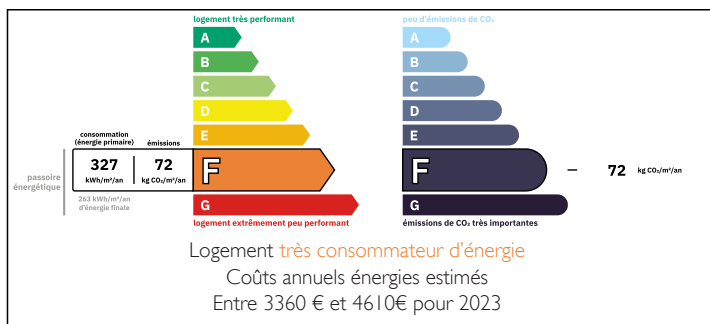


Mignonne maison de village proche lac et ville. Super pour les vacances, primo-accédant ou investissement.



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Mazamet
Département:	Tarn
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	90 m <sup>2</sup>
Terrain:	0 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Maison de 3 chambres avec possibilité d'aménager un studio indépendant. Située dans un hameau pittoresque et calme, à 7 km du bourg de Mazamet, entourée par des collines boisées et à seulement 3 km à pied du lac de loisirs où l'on peut se baigner, pêcher, se balader, bien manger et se détendre. Idéale comme résidence secondaire ou première acquisition. Le sous-sol, avec accès extérieur, comprend une cuisine et une petite salle d'eau/WC à rénover. Avec un aménagement judicieux de l'espace, ce sous-sol pourrait être transformé en studio.

Le pigeonnier attenant à la maison représente un potentiel très important. Il compte actuellement deux étages, accessibles uniquement depuis l'extérieur. Il sera peut-être possible d'y créer un pièce supplémentaire accessible depuis la maison et/ou d'ouvrir partiellement les murs extérieurs pour créer une ou plusieurs terrasses ombragées. À vérifier auprès des...

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

Entrez par la ruelle pour accéder à une grande cuisine/pièce de vie. Elle est équipée d'une rangée de placards avec plan de travail, hotte aspirante et espace pour plaque de cuisson. Sol carrelé. Fenêtre donnant sur l'avant. (18,8 m<sup>2</sup>)

Depuis cette grande pièce, on accède à un petit salon confortable avec son parquet clair. Fenêtre à l'arrière. (11 m<sup>2</sup>)

Une deuxième pièce est actuellement aménagée en chambre à coucher avec une fenêtre sur le côté. (11,5 m<sup>2</sup>)

WC

Accès au sous-sol

Escalier menant au premier étage

1<sup>er</sup> étage :

Un couloir agréable et lumineux avec un parquet en bois clair et un grand placard au-dessus de l'escalier.

Accès à :

Chambre 1, parquet, grande fenêtre donnant sur l'avant, petite alcôve avec étagères. (14 m<sup>2</sup>)

Un petit vestibule menant à :

Salle d'eau avec sol en vinyle, cabine de douche quart de cercle, lavabo et WC, fenêtre de toit de type Velux. (4 m<sup>2</sup>)

Chambre 2 avec parquet, fenêtre de toit de type Velux et accès à un espace de rangement propre et sec sous les combles. (9,3m<sup>2</sup>)

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1285 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

Depuis la cuisine/salle à manger principale, une porte s'ouvre sur un escalier menant au sous-sol :

Une pièce partiellement divisée par les vestiges d'un mur épais. Elle abrite actuellement le système de chauffage central, la machine à laver, le chauffe-eau et un espace de rangement. (19,4 m<sup>2</sup>)

Depuis cette pièce, accès à un petit WC et à une minuscule salle d'eau avec lavabo.

Une porte coulissante en verre mène à une cuisine/salle à manger équipée d'une série de placards et...