

Charmante maison de famille, chaleureuse et confortable, avec grange, piscine et vue panoramique



## INFORMATION

Ville:	Brassac
Département:	Tarn-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	155 m <sup>2</sup>
Terrain:	15479 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

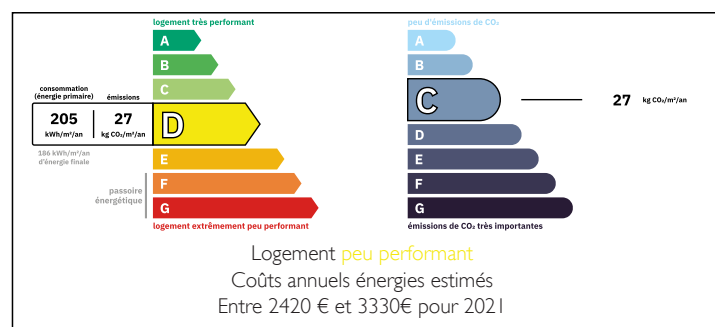
Située au cœur du Tarn-et-Garonne, dans un cadre naturel, cette propriété clé en main offre charme, intimité et une vue imprenable sur la campagne.

La maison principale, sur trois niveaux, allie caractère et confort, avec des pièces de vie baignées de lumière s'ouvrant sur des terrasses panoramiques. Trois chambres spacieuses, chacune avec sa propre salle de bains, garantissent un confort optimal. Une terrasse couverte avec cuisine d'été équipée crée un cadre idéal pour de longues soirées de détente.

Entourée d'un parc paysager, la propriété comprend également une piscine chauffée, un hot-tub, un potager et un puits. Les granges en pierre, dont une grange de 102 m<sup>2</sup> avec atelier et une grange ouverte idéale pour les barbecues, offrent un potentiel exceptionnel pour la création d'un gîte, d'un studio, d'un espace événementiel ou d'un logement supplémentaire (sous réserve d'autorisations).

À seulement 20 minutes...

## 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: 1911 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

### REZ-DE-CHAUSSÉE :

Cuisine/salle à manger (28 m<sup>2</sup>) : cuisine entièrement équipée avec îlot central, sol en travertin, portes coulissantes donnant sur une grande terrasse avec vue imprenable (exposition ouest).

Séjour (28,85 m<sup>2</sup>) avec poêle à bois et escalier menant au premier étage.

Chambre 1 (15,75 m<sup>2</sup>) avec salle de bains attenante (9,85 m<sup>2</sup>) équipée d'un lavabo, d'une baignoire et WC.

### PREMIER ÉTAGE :

Hall d'entrée (4,8 m<sup>2</sup>) avec porte extérieure donnant sur une terrasse couverte (27,75 m<sup>2</sup>) avec cuisine d'été entièrement équipée.

Salon (18,35 m<sup>2</sup>) avec cheminée.

Chambre 2 (13,8 m<sup>2</sup>) avec salle d'eau attenante (7,1 m<sup>2</sup>) équipée d'un lavabo, d'une douche et WC

### DEUXIÈME ÉTAGE :

Palier (10,15 m<sup>2</sup>).

Chambre 3 (24,45 m<sup>2</sup>) avec salle d'eau attenante (4,65 m<sup>2</sup>) équipée d'un lavabo, d'une douche et WC  
Buanderie. (6 m<sup>2</sup>) avec lavabo

### EXTRA :

Deux spacieuses terrasses (16,5 m<sup>2</sup> et 32,5 m<sup>2</sup>) avec accès direct à la cuisine, toutes deux offrant une vue panoramique.

Terrasse en bois avec hot-tub

Piscine de 10 m x 4 m, au chlore, chauffée, avec vue.  
Potager.

Grange en pierre (102 m<sup>2</sup>) avec atelier (35 m<sup>2</sup>), cave (38 m<sup>2</sup>), remise (30 m<sup>2</sup>) et grange ouverte, idéal pour les BBQ (46 m<sup>2</sup>).

Puits.

Village de Brassac : 700 m

Castelsagrat : 5,5 km

Bourg de Visa : 6 km

Valence d'Agen : 18 km

Moissac : 20 km

Lauzerte : 20 km

Golfèch : 20 km