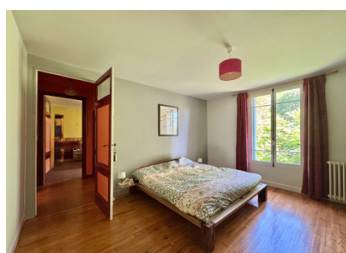
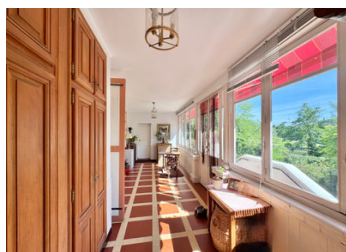


Grande propriété familiale avec 2 studios indépendants, piscine et accès rivière à 10 min de Montauban



## INFORMATION

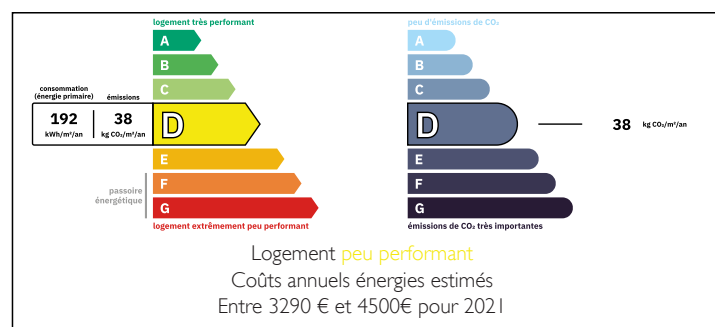
Ville:	Cayrac
Département:	Tarn-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	4
Surface:	269 m <sup>2</sup>
Terrain:	2960 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

À seulement 10 minutes de Montauban, cette grande propriété familiale de 265 m<sup>2</sup> habitables offre un cadre de vie privilégié avec vue sur l'Aveyron, accès direct à la rivière et un superbe terrain arboré de près de 2 900 m<sup>2</sup>. La maison principale, d'environ 180 m<sup>2</sup>, séduit par ses volumes généreux, sa luminosité et son agencement fonctionnel avec de vastes pièces de réception, trois chambres et un bureau. En rez-de-jardin, deux studios indépendants offrent de nombreuses possibilités d'utilisation : hébergement de la famille, accueil d'amis, activité professionnelle ou revenus locatifs complémentaires. Une piscine de 10 x 5 m, un studio de musique, deux ateliers, une cave, un hangar avec fosse mécanique et deux puits viennent compléter l'ensemble. À proximité des commodités et à seulement 600 mètres d'une gare SNCF, cette propriété rare combine espace, potentiel et qualité de...

## 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.



## DESCRIPTION

Cette propriété de caractère bénéficie d'un cadre exceptionnel au bord de l'Aveyron. Située au bout d'une impasse, elle offre un environnement agréable avec de belles vues sur la rivière et le clocher d'Albias, tout en restant proche des commodités et des principaux axes de communication.

Dès l'arrivée, le charme opère. Une vaste véranda baignée de lumière constitue une entrée accueillante et permet immédiatement de profiter du cadre naturel environnant.

L'habitation principale développe environ 180 m<sup>2</sup> habitables et se distingue par ses volumes généreux et sa fonctionnalité. Elle comprend une cuisine équipée, une superbe salle à manger de plus de 30 m<sup>2</sup> particulièrement lumineuse, ainsi qu'un vaste salon de 36 m<sup>2</sup> agrémenté d'un poêle à bois. Les nombreuses ouvertures permettent de profiter pleinement des vues sur le jardin et la rivière.

L'espace nuit se compose de trois chambres de belles dimensions. La suite parentale dispose de sa salle de bains privative, tandis qu'une seconde chambre bénéficie de sa propre salle d'eau avec WC. Une troisième chambre accueille confortablement famille et amis. Un bureau indépendant complète cet espace et pourra facilement répondre aux besoins du télétravail ou d'une activité professionnelle à domicile.

Le rez-de-jardin apporte une dimension supplémentaire à la propriété grâce à ses nombreux espaces indépendants. Un premier studio comprend un séjour avec cuisine, espace repas, salle d'eau et WC. Un second studio dispose d'un salon, d'une chambre, d'une cuisine et d'une salle d'eau. Ces espaces ont déjà été exploités avec succès en location saisonnière et offrent un réel...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1459 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES