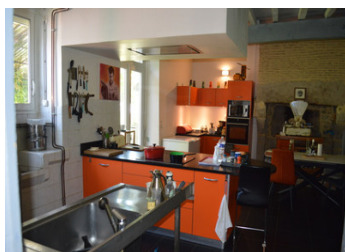


Maison de 10 chambres avec gîte. À proximité de la véloroute du Canal des Deux Mers.

EXCLUSIF



INFORMATION

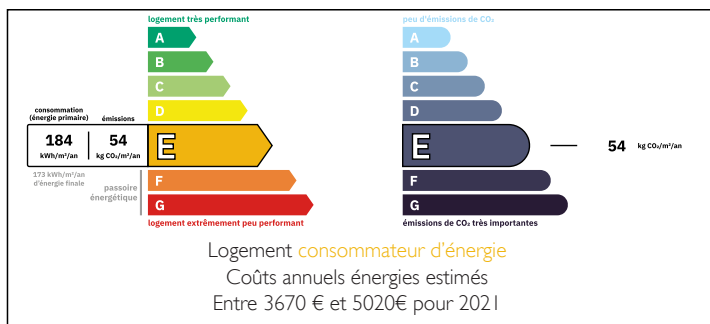
Ville:	Meilhan-sur-Garonne
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	10
SdB:	7
Surface:	500 m ²
Terrain:	2330 m ²

RÉSUMÉ

Cette vaste propriété de village comprend une impressionnante maison principale ainsi qu'un gîte attenant et représente une opportunité rare d'acquérir une propriété alliant résidence principale et activité touristique au cœur de la vallée de la Garonne.

Actuellement exploitée avec succès dans le secteur du tourisme, la propriété bénéficie d'une clientèle régulière grâce à sa proximité avec l'un des itinéraires cyclables de longue distance les plus populaires de France.

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

La maison principale offre environ 400 m² habitables et se distingue par son caractère et son originalité. L'hébergement comprend un hall d'entrée, une vaste pièce de réception, une grande cuisine familiale, quatre chambres spacieuses bénéficiant chacune de leur propre salle d'eau privative, deux chambres supplémentaires, une autre salle d'eau avec WC ainsi qu'une buanderie.

Au rez-de-jardin, un appartement indépendant d'une chambre dispose de son propre accès privé depuis la route et le jardin, ce qui le rend idéal pour accueillir des invités, générer un revenu locatif, loger du personnel ou accueillir une famille multigénérationnelle. Un garage complète ce niveau.

Le gîte attenant offre environ 100 m² habitables et a été soigneusement rénové afin d'allier confort moderne et éléments de caractère d'origine. Le rez-de-chaussée comprend un espace ouvert regroupant cuisine, salle à manger et salon, une salle d'eau ainsi qu'une buanderie. À l'étage, un palier dessert trois chambres, un espace bureau et un WC indépendant.

À l'extérieur, la propriété bénéficie d'un vaste jardin à l'arrière offrant de nombreuses possibilités pour les repas en plein air, la détente et les loisirs, ainsi que d'un plus petit jardin à l'avant. L'ensemble constitue un cadre paisible, aussi agréable pour les propriétaires que pour leurs hôtes.

Maison principale

Hall d'entrée : 25 m²

Cuisine : 35 m²

Salon : 41 m²

Chambre 1 : 42 m²

Chambre 2 : 35 m²

Chambre 3 : 20 m²

Salle d'eau : 9 m²

Salle d'eau attenante à la chambre 3 : 3 m²

Buanderie : 5,5 m²

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES