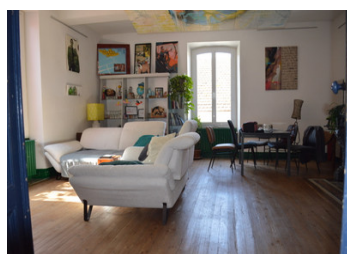


Propriété de 6 chambres avec potentiel commercial. À quelques minutes de la véloroute du Canal de Garonne.



INFORMATION

Ville:	Meilhan-sur-Garonne
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	7
SdB:	6
Surface:	400 m ²
Terrain:	1837 m ²

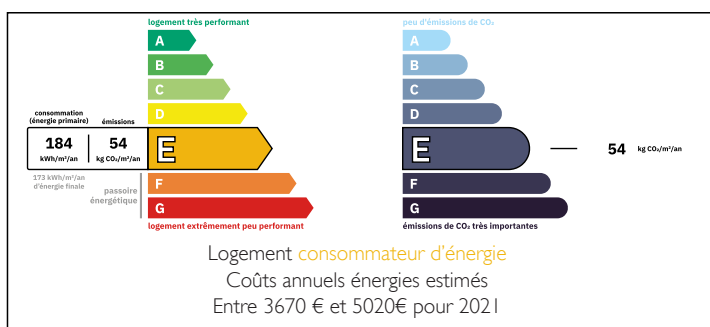


RÉSUMÉ

Cette maison de village offre environ 400 m² habitables et séduit par son caractère unique et ses beaux volumes. Elle comprend un hall d'entrée, une vaste pièce de réception, une grande cuisine familiale, quatre chambres spacieuses disposant chacune de leur propre salle d'eau privative, deux chambres supplémentaires, une autre salle d'eau avec WC ainsi qu'une buanderie.

En rez-de-jardin, un appartement indépendant d'une chambre bénéficie de son propre accès privé depuis la route et le jardin. Il constitue un espace idéal pour accueillir des invités, générer un revenu locatif, loger du personnel ou répondre aux besoins d'une famille multigénérationnelle. Un garage complète ce niveau.

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

Dans toute la propriété, les éléments d'origine se marient harmonieusement avec des améliorations modernes. Les murs en pierre apparente, les cheminées, les volumes généreux et les touches décoratives de caractère créent des espaces chaleureux, à la fois fonctionnels et pleins de charme. Les cuisines bien équipées ainsi que les vastes pièces de vie sont parfaitement adaptées à l'accueil des hôtes et à la réception.

À l'extérieur, la propriété bénéficie d'un vaste jardin à l'arrière offrant de nombreux espaces pour les repas en plein air, la détente et les loisirs, ainsi que d'un jardin plus petit à l'avant. Ces espaces verts constituent un cadre paisible tant pour les propriétaires que pour les visiteurs.

Idéalement située à proximité de la piste cyclable du Canal des Deux Mers, la propriété profite d'un passage régulier de voyageurs reliant la côte Atlantique à la Méditerranée. L'activité existante bénéficie déjà de cet emplacement privilégié et offre un important potentiel de développement.

Cette propriété polyvalente représente une opportunité rare pour ceux qui recherchent un changement de vie, une activité d'hébergement touristique ou une grande maison familiale générant des revenus complémentaires.

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES

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