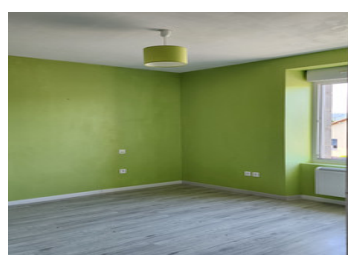


## Maison familiale neuve avec grand hangar, rénovée sur une ancienne bâtisse en pierre



## INFORMATION

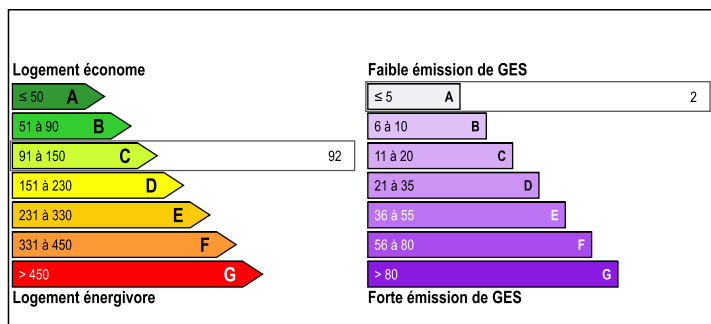
Ville:	Girac
Département:	Lot
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	145 m <sup>2</sup>
Terrain:	2000 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

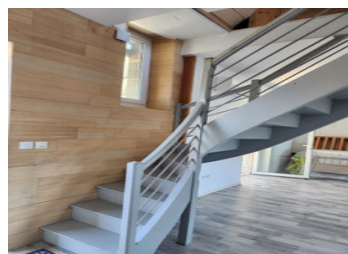
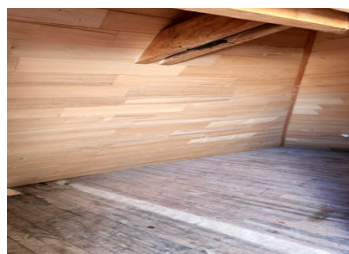
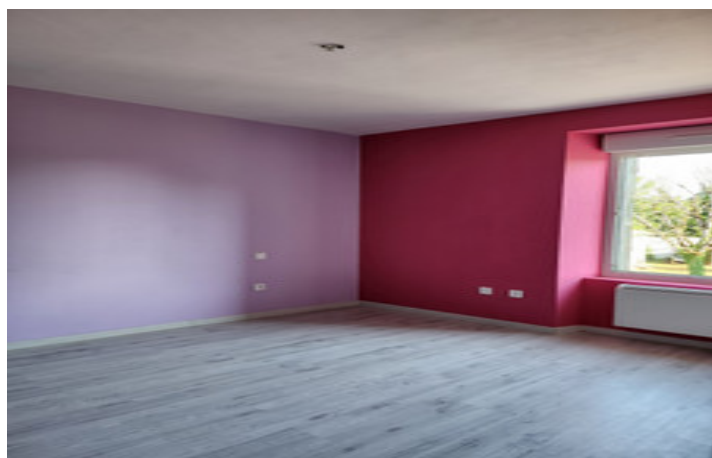
Charmante maison en pierre entièrement rénovée offrant environ 145 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain de 2 000 m<sup>2</sup>, située à Girac, à seulement 5 minutes de Bretenoux et Biars-sur-Cère. Le rez-de-chaussée comprend une vaste pièce de vie lumineuse d'environ 60 m<sup>2</sup> avec salon, salle à manger et cuisine équipée, ouvrant sur une terrasse en bois de 15 m<sup>2</sup>. Une véranda, un WC et un cellier complètent ce niveau. À l'étage : 3 chambres, un bureau et une salle de bains. Les combles aménagés et isolés (20 m<sup>2</sup>) offrent un espace supplémentaire. Sous-sol complet de 54 m<sup>2</sup>. À l'extérieur, un hangar de 120 m<sup>2</sup>, un abri de jardin et un vaste terrain offrant de nombreuses possibilités d'aménagement (piscine, potager, jardin paysager). Maison immédiatement habitable, idéale pour une famille, un artisan ou un projet nécessitant de grands espaces de stockage.

## 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

Alliant le charme authentique de la pierre au confort d'une rénovation récente, cette belle maison familiale offre environ 145 m<sup>2</sup> habitables dans un environnement privilégié, à quelques minutes de Bretenoux et de la vallée de la Dordogne.

L'accès à la propriété se fait par une large entrée. Quelques marches mènent à une terrasse d'accueil partiellement vitrée, offrant un agréable espace de détente avec vue sur le jardin et un accès direct au sous-sol.

Au rez-de-chaussée, la maison propose une superbe pièce de vie traversante d'environ 60 m<sup>2</sup>, baignée de lumière, comprenant un salon, une salle à manger et une cuisine moderne entièrement équipée. De grandes baies vitrées coulissantes ouvrent sur une terrasse en bois d'environ 15 m<sup>2</sup>, véritable prolongement de l'espace de vie. Un WC indépendant ainsi qu'un cellier complètent ce niveau. À l'étage se trouvent trois chambres confortables, un bureau et une salle de bains. Les combles, entièrement aménagés et isolés (environ 20 m<sup>2</sup>), offrent un espace supplémentaire pouvant accueillir un atelier, un bureau, une salle de jeux ou des chambres d'appoint.

Le sous-sol complet d'environ 54 m<sup>2</sup> constitue un espace idéal pour le stockage, un atelier ou tout autre projet.

Le terrain d'environ 2 000 m<sup>2</sup> comprend un vaste hangar de 120 m<sup>2</sup>, parfait pour des véhicules, un camping-car, une activité artisanale ou un atelier, ainsi qu'un abri de jardin. Le reste du terrain laisse libre cours à de nombreux projets : piscine, jardin paysager ou potager.

Immédiatement habitable, cette propriété séduira aussi bien une famille qu'un artisan...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES