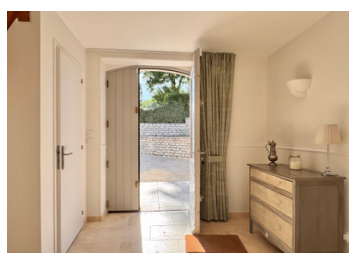


## Élégante maison quercynoise en pierre avec piscine, grange et jardin clos près de Castelnau-Montratier



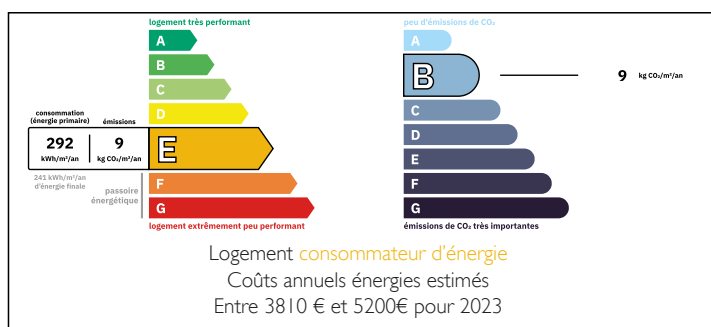
## INFORMATION

Ville:	Sauveterre
Département:	Tarn-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	160 m <sup>2</sup>
Terrain:	6120 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Construite vers 1860, cette élégante maison en pierre blonde du Quercy allie authenticité, confort et qualité de rénovation. Développant environ 165 m<sup>2</sup> habitables, elle offre un vaste séjour lumineux de plus de 60 m<sup>2</sup>, trois belles chambres et des prestations soignées, avec de nombreux travaux récents (cuisine, chauffage, électricité, sols et sanitaires). À l'extérieur, un superbe jardin clos et arboré, agrémenté de terrasses et d'une piscine, constitue un véritable havre de paix. Une grange indépendante en pierre complète l'ensemble et offre de multiples possibilités d'utilisation. Située dans un environnement calme, à proximité de Castelnau-Montratier, Cahors et Montauban, et à seulement 95 km de l'aéroport international Toulouse-Blagnac, cette propriété conviendra aussi bien comme résidence principale que comme élégante résidence secondaire au cœur du Quercy Blanc.

## 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

Dès le portail franchi, le charme opère. La façade en pierre blonde du Quercy, baignée de lumière, s'intègre parfaitement à son jardin clos et soigneusement entretenu. L'ensemble dégage une atmosphère paisible et chaleureuse, avec plusieurs terrasses permettant de profiter du soleil ou de l'ombre tout au long de la journée.

### Rez-de-chaussée

L'entrée distribue naturellement les pièces de vie. Le vaste séjour de plus de 60 m<sup>2</sup> est sans aucun doute la pièce maîtresse de la maison. Traversant et baigné de lumière, il offre un bel espace de réception où salon et salle à manger trouvent naturellement leur place. Les belles hauteurs sous plafond renforcent la sensation d'espace, tandis que les ouvertures sur le jardin créent une véritable continuité entre l'intérieur et l'extérieur.

La cuisine, entièrement rénovée, est à la fois élégante et fonctionnelle. Conçue pour un usage quotidien, elle dispose de nombreux rangements et d'un espace repas convivial, avec un accès direct aux terrasses pour profiter pleinement de la vie en extérieur.

### Étage

Le palier dessert trois chambres confortables, toutes lumineuses et offrant des vues dégagées sur le jardin ou la campagne environnante. La chambre principale bénéficie de volumes particulièrement généreux, tandis que les deux autres conviendront parfaitement à une famille, des invités ou un bureau pour le télétravail.

Une salle de bains spacieuse ainsi qu'un WC indépendant complètent ce niveau.

### Les extérieurs

Le jardin constitue un véritable prolongement de la maison. Entièrement clos, il mêle pelouses, arbres

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1590 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES