

 160 m²

 6 pièces

 Carbonne



Extérieur 2

Surface	160.00 m ²
Séjour	28 m ²
Superficie du terrain	49 a 93 ca
Pièces	6
Chambres	3
Niveaux	2
Salle d'eau	1
WC	1 Indépendant
État général	En bon état
Vue	Jardin, terrasse
Exposition	Est-Ouest
Chauffage	Gaz
	En citerne
Ouvertures	Bois, Double vitrage
Assainissement	Individuel, Non conforme
Cuisine	Aménagée, Indépendante
Ameublement	Non meublé
Stationnement int.	2
Taxe foncière	1 283 €/an
Diagnostic	Effectué
Consommations énergétiques	B
Emissions GES	C

Référence VM712, Mandat N°2163

**Une très belle maison ancienne dans un cadre
d'exception**

Avec une surface habitable d'environ 160 m² sur 2 niveaux, composée principalement d'un salon, d'une salle à manger, d'une cuisine et de 3 chambres, cette maison en briques, galets et terre crue avec sa grange attenante représente une **réelle opportunité** pour une famille en quête de calme et d'authenticité.

Sans aucun vis à vis ni aucune nuisance, le lieu est tout simplement **unique et magique !**

Sur 5 000 m² de parc, la propriété offre une **proximité immédiate du centre** du village et de la Garonne.

Classés en zone N (Naturelle) du PLU (Plan Local d'Urbanisme) **les lieux sont et resteront privilégiés.**
Aucune construction ne sera réalisable à proximité.

Ce qu'il faut savoir avant de visiter

Bien que parfaitement habitable et confortable en l'état, en fonction de votre mode de vie personnel, vous souhaiterez peut-être faire procéder à quelques travaux de transformation.

Par exemple, il serait tout à fait possible de réunir le salon et la salle à manger pour obtenir au final une très grande pièce de vie, ouverte sur le parc.

La troisième grande chambre à l'étage, actuellement utilisée en bureau pourrait être cloisonnée et transformée en suite parentale, avec salle d'eau privative.

La partie cellier et grenier pourraient faire l'objet de travaux de transformation pour devenir un espace de vie supplémentaire. La maison passerait ainsi de 160 à presque 200 m² habitables.

Mandat N° 2163. Honoraires à la charge du vendeur. Nos honoraires : <http://franceproprietes.fr/honoraires>

Les points forts :

- Localisation idéale
- Calme absolu
- Proche de tout

Niveau Etage :

- Couloir dégagement : 4 m²
- Dressing : 8 m²
- Salle d'eau : 8 m²
- Chambre 2 avec vélux : 21 m²
- Chambre 1 sur jardin : 25 m²
- Chambre 3 à cloisonner : 25 m²

Description des pièces Niveau RDC :

- Vestiaire : 6 m²
- Couloir : 9 m²
- Entrée, dégagement : 14 m²
- Cuisine : 15 m²
- Salle à manger : 17 m²
- WC : 2,5 m²
- Cellier arrière cuisine : 22 m²
- Salon, cheminée : 28 m²

Description des annexes - Grange attenante : 25 m²



FRANCE PROPRIÉTÉS
réseau immobilier

06 37 33 67 83

Gilles DE COURS DE SAINT GERVASY

gilles.de.cours@francepropietes.fr

Carte T CPI 3101 2017 000 023 287

RCP W3095517PNPI

06 37 33 67 83

