

**FOR SALE**

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



5



2



1000m2



330m2



NON



Réf : 95840

€ 695 000

FAI, payé par le vendeur

## L'art de vivre – Une maison de village audacieusement restaurée

Au cœur de Castelsagrat, surplombant la place du village avec sa boulangerie, son restaurant et son épicerie, se dresse cette maison en pierre exceptionnelle, fusion saisissante entre architecture patrimoniale et design contemporain. Chaque détail a été repensé avec précision : chauffage au sol, travertin et chêne, éclairage sur mesure et matériaux sélectionnés avec soin créent une sophistication naturelle. Les espaces de vie ouverts s'ouvrent naturellement sur un jardin privé clos, idéal pour des matinées tranquilles ou des soirées animées avec musique et vin. Une propriété clé en main offrant un style raffiné, un confort serein et un lien avec la vie du village à quelques pas. Parfaite pour ceux qui apprécient le design moderne, l'authenticité et l'art de vivre du sud-ouest de la France, c'est une occasion rare de posséder l'une des maisons de village les plus élégantes de la région, un lieu où l'histoire rencontre l'âme créative.

**Système d'assainissement** – tout à l'égout

**Chauffage** – pompe à chaleur et insert

**Taxe Foncière** - 1544€ pa

**Distance aéroport** - 65 minutes

**Services** – à pied

**DPE/GES** – C164/B6

- **Excellente rénovation**
- **Des éléments d'époque à profusion**
- **Au cœur d'un village animé**
- **Superbe jardin privé clos**
- **Parfait pour fermer et partir**

**Situation** : Département du Tarn-et-Garonne (82), aéroport international de Toulouse Blagnac à 65 minutes, Agen pour la ligne TGV vers Paris à 38 minutes, commerces et services à 1 minute à pied.

**Accès** : Sur une route de village calme avec des voisins, juste à côté de la place principale. En plus d'un accès direct au jardin depuis la maison, celle-ci dispose également d'un accès extérieur séparé à l'arrière de la propriété.

**Intérieur** : 330 m<sup>2</sup> au total

#### Rez-de-chaussée

- Hall d'entrée (21,8 m<sup>2</sup>) - escalier en bois d'origine et tomettes
- Premier salon (25 m<sup>2</sup>) - parquet en bois foncé, double porte depuis le couloir, haut-parleurs intégrés
- Deuxième salon (33,25 m<sup>2</sup>) - murs en pierre, porte dissimulée donnant sur la rue, coin bar, parquet en bois massif, haut-parleurs intégrés, éclairage d'ambiance télécommandé, cheminée à insert.
- Salle d'eau (25 m<sup>2</sup>) avec double douche et chauffage au sol, cheminée décorative, haut-parleurs intégrés
- Chambre (32 m<sup>2</sup>) - parquet à chevrons, cheminée décorative, porte donnant sur le jardin, WC privés.
- Cuisine (30 m<sup>2</sup>) : trois grandes portes donnant sur le jardin, sol en pierre, mur en pierre, chauffage au sol
- WC invités dans le hall d'entrée

#### Premier étage

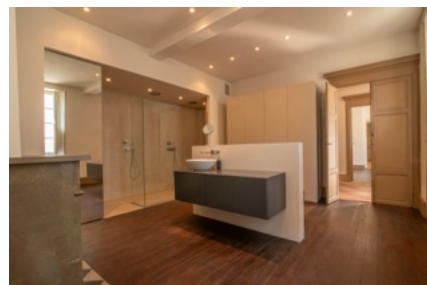
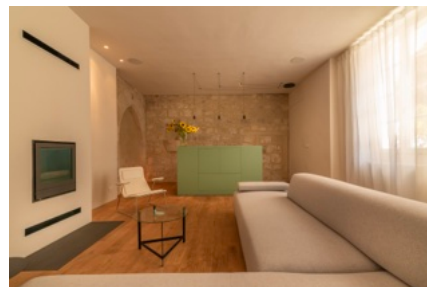
- Bureau (26,3 m<sup>2</sup>) : pièce attenante (10 m<sup>2</sup>) actuellement utilisée comme salle de sport
- Chambre (20,25 m<sup>2</sup>) communicante avec le bureau, avec salle de bains attenante
- Salle d'eau (3 m<sup>2</sup>) et WC séparés (1 m<sup>2</sup>)
- Palier (15 m<sup>2</sup> environ) avec balcon « Juliette » et porte d'origine
- Chambre (17,2 m<sup>2</sup>) - placards intégrés, cheminée en bois, parquet
- Couloir (6 m<sup>2</sup>)
- Salon/chambre (30 m<sup>2</sup>)
- Chambre (24,3 m<sup>2</sup>)
- Couloir (5,3 m<sup>2</sup>)
- Deux débarras de 3 m<sup>2</sup> et 21,5 m<sup>2</sup>

#### Extérieur

- Jardin privé clos avec parterres surélevés, tilleuls, palmiers, oliviers, noyers et arbres fruitiers
- Garage (31,4 m<sup>2</sup>) avec eau et électricité - accessible depuis la rue
- Buanderie (9,1 m<sup>2</sup>) accessible depuis le jardin
- Débarras de jardin (10,7 m<sup>2</sup>) accessible depuis le jardin
- Cave accessible depuis le jardin
- Accès extérieur supplémentaire au jardin par un chemin commun.
- Bûcher
- Puits commun avec pompe, système d'arrosage dans les plates-bandes surélevées, également raccordé au réseau d'eau.

#### Informations supplémentaires

- La propriété a été entièrement rénovée depuis 2005
- Raccordement au tout à l'égout
- Taxe foncière 1544 € par an
- Le village est classé au titre des Bâtiments de France.
- Détecteur de fumée et alarme de monoxyde de carbone installés dans la maison
- Principalement double vitrage.
- Possibilité de se connecter à la fibre optique - déjà installée à l'avant de la maison.
- Chauffage assuré par une pompe à chaleur avec un insert dans le deuxième salon.
- Bien isolée dans son ensemble.
- Toiture refaite en 2008.
- Espace pour une piscine.
- Possibilité d'acheter un autre garage/atelier avec une borne de recharge pour véhicules électriques, à 5 minutes à pied.
- DPE C164/B6



**Commentaires** : Nos biens ont été soigneusement sélectionnés pour leur emplacement, leur caractère et leur charme. Une maison est vendue non meublée, sauf mention contraire dans la description. Frais d'agence à la charge du vendeur. Toutes les mesures et distances sont approximatives. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Georisques : Document non contractuel.



LOMAGNE PROPERTIES

**FOR SALE**

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76

Maison  
Garage  
Stockage

333m<sup>2</sup>  
30 m<sup>2</sup>  
20 m<sup>2</sup>

