

### Références

Réf. produit	AGbz5300
Votre conseiller	Alison Gaillard 06.73.92.36.01
Téléphone agence	05 63 57 38 37

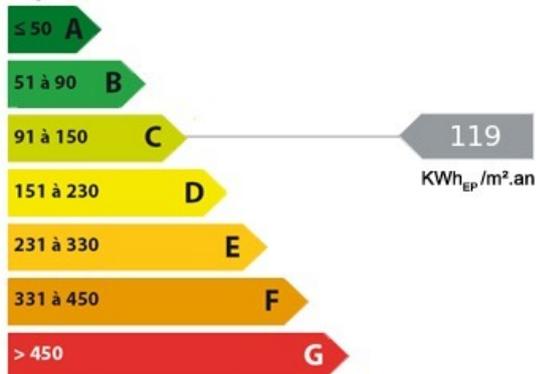
### Descriptif Rapide

Pièce(s)	6
Chambre(s)	4
Surface hab.	230 m <sup>2</sup>
Surface séjour	65 m <sup>2</sup>
Expo séjour	Ouest
Terrain	5895 m <sup>2</sup>
Nbre d'étage	1
WC	2
Salle de bains	2
Salle d'eau	0
Garage	87m <sup>2</sup>
Cave	oui
Année Constr.	2008
Mur mitoyen	0 côté
Cuisine	Style US équipée moderne
Sous-sol	115 m <sup>2</sup>
Nature chauff.	Géothermie - Chauffage au sol. Clime à l'étage.
Evacuation	Fosse septique
Taxe Foncière	1810.00 €

### Informations Complémentaires

Cheminée	Poêle à bois
Poutres	Non
Tomettes	Non
Terrasse	Grande terrasse avec partie couverte
Piscine	Oui
Puits	Oui
ADSL	Oui
Volets	Roulants électriques Alu
Menuiserie	DV Alu baies vitrées
Toiture	Bonne

### Logement économe



### Logement énergivore



mmobilier.fr Tarn nord Tarn sud \* ag3-immobilier.fr Tarn nord Tarn sud \* ag3-immobilier.fr Tarn nord Tan

### Descriptif technique

SECTEUR SALVAGNAC (81).

Une heure de centre ville de Toulouse. 50mn de l'aéroport de Blagnac. 20mn de Gaillac et l'A68 sortie 7, 30mn de Montauban et 40mn d'Albi.

Vous souhaitez habiter en campagne sans renoncer à une maison ultra fonctionnelle, au design contemporain, cette villa d'architecte bâtie en 2008 est faite pour vous.

Logée dans un havre de verdure près de 6000m<sup>2</sup> de terrain en partie boisé.

A deux pas des commerces de premières nécessités, des écoles ou ramassage scolaire.

Cette superbe villa est structurée de la façon suivante :

Une grande halle d'entrée d'environ 18m<sup>2</sup> avec vestiaire /placard coulissant communiquant à la pièce de vie.

Une magnifique pièce de vie lumineuse d'environ 65m<sup>2</sup> orientée est/ouest avec 3 baies vitrées, belle hauteur de plafond, un poêle à bois. Superbe cuisine US équipée contemporaine communicante d'environ 24m<sup>2</sup> parfaitement aménagée.

Grand îlot central spacieux avec coin repas.

Espace lumineux grâce à ses 4 grandes baies vitrées dont deux à galandage. Grand carrelage anthracite au sol - chauffage au sol. Également au rez de chaussée - une pièce de 18m<sup>2</sup> utilisée comme bibliothèque / salon de télé sinon chambre d'appoint / bureau.

Le coin nuit , desservi par un couloir de dégagement.

Un WC indépendant avec lave main.

Une chambre d'environ 19m<sup>2</sup>, baie vitrée à galandage donnant sur la terrasse couverte. Placard / penderie et mezzanine pour dressing ou coin bureau ou lit d'appoint.

Une chambre d'environ 14m<sup>2</sup> baie vitrée à galandage donnant sur la terrasse couverte. Placard / penderie.

Une salle de bain complète refaite avec baignoire, douche italienne, grand vasque.

A l'étage desservi par un escalier bois très contemporain, bordeaux laqué.

Une mezzanine spacieuse faisant office de bureau d'environ 19m<sup>2</sup> avec parquet flottant au sol.

Une suite parentale d'environ 30m<sup>2</sup> avec belle chambre lumineuse donnant sur une terrasse de 17m<sup>2</sup> par une baie vitrée. Une salle d'eau avec douche italienne, vasque et WC. Un dressing.

**AG3** Immobilier

**Agence de Gaillac**

6, place de la Libération - 81600

**Agence de Cordes**

8, rue du 11 Novembre - 81170

**05 63 57 38 37**  
**www.ag3-immobilier.fr**

www.french-property-tarn.com



## FICHE CLIENT

Accès au sous-sol.

Le sous-sol enterré n'est pas en reste avec un grand garage d'environ 87m<sup>2</sup> avec portail automatique;

Un atelier d'environ 15m<sup>2</sup>, local technique, buanderie d'environ 13m<sup>2</sup>, Vide sanitaire d'environ 67m<sup>2</sup>.

Aménagement extérieur :-

Allée privée gravillonnée donc parking pour beaucoup de voitures.

Piscine au sel - 12 x 4m avec fond plat de 1.50m, construite en 2015.

Alarme.

Belle terrasse avec partie couverte et plage.

Jardin paysagé avec pelouse et terrain boisé d'environ 6000m<sup>2</sup>.

Potager avec abri de jardin et puits avec pompe.

Cuisine équipée - Îlot central avec plaque induction et hotte professionnelle.

Four pyrolyse Bosch. Micro-onde grill. Lave vaisselle Bosch.

Frigo américain - l'eau froide et glaçons. Endroit pour machine à café.

Fosse septique - conforme.

DPE C.

Chauffage au sol RDC. Clime reversible à l'étage.

## FICHE CLIENT

SALVAGNAC AREA (81).

One hour from Toulouse city centre. 50mn from Blagnac airport.  
20 minutes from Gaillac and the A68 exit 7, 30 minutes from  
Montauban and 40 minutes from Albi.

If you're looking to live in the countryside without giving up an  
ultra-functional house with contemporary design, this  
architect-designed villa, built in  
built in 2008 is just for you.

Set in a haven of greenery on nearly 6000m<sup>2</sup> of partly wooded land.  
A stone's throw from shops, schools and school bus route.

This superb villa is structured as follows:

A large entrance hall of approx. 18m<sup>2</sup> with cloakroom/cupboard and  
access

to the living room.

A magnificent, light-filled living room of approx. 65m<sup>2</sup> facing east/west  
with

with three bay windows, high ceiling and a wood-burning stove.

Superb contemporary fitted kitchen of approx. 24m<sup>2</sup> with spacious  
central island and breakfast bar.

A light and airy space thanks to its four large sliding french doors, two  
of which are

galandage. Large anthracite tiled floor and underfloor heating.

Also on the ground floor - an 18m<sup>2</sup> room, currently used as a library /  
TV room or otherwise and extra bedroom / study.

The bedrooms are accessed by a hallway, which also leads to the  
basement :-

A toilet with washbasin.

A bedroom of approx. 19m<sup>2</sup>, with sliding french doors opening onto the  
covered terrace. Built in wardrobe plus mezzanine for storage, desk  
area or extra bed.

A bedroom of approx. 14m<sup>2</sup> with sliding french doors opening onto the  
covered terrace. Built in wardrobe.

A modern bathroom completely redone with bath, Italian shower and  
wash basin.

The first floor is accessed by a very modern wooden staircase.

A spacious mezzanine used as an office of approx. 19m<sup>2</sup> with parquet  
flooring.

A master suite of approx. 30m<sup>2</sup>, a lovely light-filled bedroom with  
private 17m<sup>2</sup> terrace.

A shower room with Italian shower, hand basin and toilet.

A walk in wardrobe.

Access to the basement.

The basement consists of a large garage of approx. 87m<sup>2</sup> with  
automatic door,

a 15m<sup>2</sup> workshop, utility and laundry room of approx. 13m<sup>2</sup>.

Outside layout:-

A private gravelled driveway, with parking for many cars.

A salt water swimming pool - 12 x 4m with 1.50m depth, built in 2015  
equipped with a safety alarm system.

Beautiful terrace with covered area for dining, and a large area for  
sunloungers next to the pool.

Landscaped grounds with lawn of approx. 6000m<sup>2</sup> with half being  
woodland.

A large vegetable plot with garden shed and well with pump.

Fitted kitchen - Central island with induction hob and professional  
extractor hood.

Bosch pyrolysis oven. Microwave grill. Bosch dishwasher.

**AG3** Immobilier

**Agence de Gaillac**

6, place de la Libération - 81600

**Agence de Cordes**

8, rue du 11 Novembre - 81170

**05 63 57 38 37**  
**www.ag3-immobilier.fr**

[www.french-property-tarn.com](http://www.french-property-tarn.com)



## FICHE CLIENT

American fridge - cold water and ice cubes. Space for coffee machine.

Septic tank - compliant.

EPC C.

Underfloor heating on the ground floor. Reversible air conditioning units upstairs.

### **Informations Diverses**