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
English spoken*
*Anglais parlé

FICHE CLIENT

477 500,00 €

Références

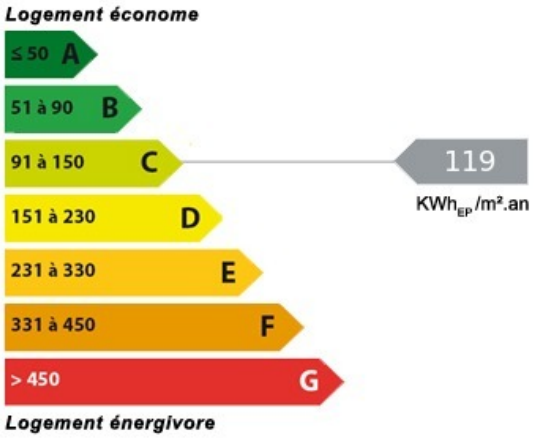
Réf. produit	AGbz5300
Votre conseiller	Alison Gaillard 06.73.92.36.01
Téléphone agence	05 63 57 38 37

Descriptif Rapide

Pièce(s)	6
Chambre(s)	4
Surface hab.	230 m²
Surface séjour	65 m²
Expo séjour	Ouest
Terrain	5895 m²
Nbre d'étage	1
WC	2
Salle de bains	2
Salle d'eau	0
Garage	87m²
Cave	oui
Année Constr.	2008
Mur mitoyen	0 côté
Cuisine	Style US équipée moderne
Sous-sol	115 m²
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



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 6000m² 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 18m² avec vestiaire /placard coulissant communiquant à la pièce de vie.
Une magnifique pièce de vie lumineuse d'environ 65m² orientée est/ ouest avec 3 baies vitrées, belle hauteur de plafond, un poêle à bois.
Superbe cuisine US équipée contemporaine communicante d'environ 24m² 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 18m² 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 19m², 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 14m² 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 19m² avec parquet flottant au sol.
Une suite parentale d'environ 30m² avec belle chambre lumineuse donnant sur une terrasse de 17m² 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

English spoken*
*Anglais parlé

FICHE CLIENT

Accès au sous-sol.
Le sous-sol enterré n'est pas en reste avec un grand garage d'environ 87m² avec portail automatique;
Un atelier d'environ 15m², local technique, buanderie d'environ 13m², Vide sanitaire d'environ 67m².

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 6000m².
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.

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

English spoken*
*Anglais parlé

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 6000m² 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. 18m² with cloakroom/cupboard and access
to the living room.
A magnificent, light-filled living room of approx. 65m² facing east/west with
with three bay windows, high ceiling and a wood-burning stove.
Superb contemporary fitted kitchen of approx.24m² 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 18m² 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. 19m², 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. 14m² 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. 19m² with parquet flooring.
A master suite of approx. 30m², a lovely light-filled bedroom with private 17m² 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.87m² with automatic door,
a 15m² workshop, utility and laundry room of approx. 13m².

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. 6000m² 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
English spoken*
*Anglais parlé

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