



VENDEUR.S

VALEUR DU BIEN :  
**560 000 €**

SURFACE :  
**364.65 M2**

ORDURE MÉNAGÈRE :  
**0 €**

NOMBRE DE PIÈCE.S :  
**10**

DPE :  
**B**

TAXE FONCIÈRE :  
**1 686 €**

GES :  
**A**

## Propriété en vente classique Montauban

Située dans un petit village à seulement 15mn au Nord de Montauban, laissez vous charmer par cette belle propriété atypique en parfait état et aux prestations de qualité. Initialement édifée en 1997 sur une parcelle close et arborée de 4500m<sup>2</sup> environ, l'extension réalisée en 2007 offre le potentiel d'un second logement indépendant. Une opportunité rare permettant de recevoir famille et amis en toute indépendance mais également de louer ou accueillir un parent dans le cadre d'un projet de cohabitation intergénérationnelle. D'une surface habitable totale de près de 365m<sup>2</sup>, la partie principale de plain-pied se compose d'une entrée ouvrant sur un grand hall avec placards, d'une bibliothèque, d'une cuisine équipée indépendante, d'un double séjour / salle à manger avec cheminée à double foyer. Côté nuit, un dégagement distribue 3 grandes chambres avec placards, 2 salles de bain (avec douche et baignoire), 2 Wc indépendants, un bureau et une buanderie donnant accès à un double garage de + de 50m<sup>2</sup>. Sa cave attenante de + de 16m<sup>2</sup> offre un bel espace de stockage supplémentaire. L'extension réalisée dans le prolongement de la bibliothèque offre également de généreux espaces en commençant par un large dégagement, un coin repos, une très grande pièce de vie de près de 62m<sup>2</sup> avec cheminée (foyer d' 1 mètre) ainsi qu'une cuisine équipée donnant sur une grande terrasse couverte sur jardin. Une arrière cuisine complète le rez-de-chaussée. L'étage réserve une suite parentale de près de 50m<sup>2</sup> incluant une chambre, un dressing, une salle de bain avec douche et baignoire et WC indépendant. Côté extérieur vous trouverez des terrasses à l'arrière de la maison permettant de profiter du jardin arboré à l'abris de tout vis à vis. Un espace est également dédié à l'accueil d'un spa. Enfin un carport et une dépendance de 16m<sup>2</sup> permettant le stockage du matériel de jardin complètent les espaces extérieurs. Nombreux éléments de confort: chauffe-eau thermodynamique, PAC Air/ Air, Chaudière au Fioul en relais, 3 belles cheminées (foyers fermés), Double vitrage et volets roulants électriques programmables, portail électrique, nombreux éclairages extérieurs, toiture anticyclonique. Disposant également d'un groupe électrogène, la propriété profite d'une autonomie totale en cas de besoin. Performances énergétiques : DPE réalisé le 20/04/2026 : 105 kWhEP/m<sup>2</sup>/an (Classe B) / GES : 7 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an (Classe B) => Estimation des dépenses énergétiques : entre 2820 € et 3890€/an Honoraires à la charge du vendeur Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Annonce rédigée par Céline SAMSON (E.I), agissant en qualité d'Agent commercial immatriculé au RSAC de NANTERRE, sous le numéro 931492318, et agissant pour le compte de la société UNIVERS VIAGER HAUTE GARONNE, titulaire de la Carte professionnelle CPI 3101 2024 000 000 089 délivrée par la Chambre de commerce de TOULOUSE. Notre agence ne détient aucun fonds pour le compte de ses clients. Pour en savoir plus, contactez votre Experte immobilier en viager :

Céline SAMSON - 06 64 53 72 75 ou [c.samson@univers-viager.fr](mailto:c.samson@univers-viager.fr)



Contactez votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF MD31-909  
Univers Viager 31 - Céline SAMSON - 06.64.53.72.75 - c.samson@univers-viager.fr  
Imprimé via le site univers-viager.fr

[VOIR L'ANNONCE SUR LE SITE](#)



Contactez votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF MD31-909  
Univers Viager 31 - Céline SAMSON - 06.64.53.72.75 - c.samson@univers-viager.fr  
Imprimé via le site univers-viager.fr

[VOIR L'ANNONCE SUR LE SITE](#)



Contactez votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF MD31-909  
Univers Viager 31 - Céline SAMSON - 06.64.53.72.75 - c.samson@univers-viager.fr  
Imprimé via le site univers-viager.fr

[VOIR L'ANNONCE SUR LE SITE](#)

