

**Prix sur demande**

**Contact agence**

**Tonneins Immobilier**

8 Avenue Charles de Gaulle

47400 Tonneins

05.53.20.14.14 /

hugoguiton.immobilier@gmail.com

**Achat ferme**

**6 pièces**

**Surface : 225 m<sup>2</sup>**

**Surface terrain : 3700 m<sup>2</sup>**

**Exposition : Plein sud**

**Vue : Sans vis à vis**

**Eau chaude : Fuel**

**État intérieur : Rénové**

**État extérieur : Bon**

**Couverture : Tuiles en très bon état**

**Prestations :**

Aucun vis-à-vis, Havre de paix, Piscine 8\*4m, 4 chambres, Suite parentale, Double vitrage, Assainissement neuf, Toiture en très bon état, Garage, Appentis camping-car

4 chambres

1 terrasse

1 salle de bain

1 salle de douche

2 toilettes

1 garage

10 parkings

Document non contractuel



**Ferme 4092TI Clairac**

Ici, le temps semble s'arrêter. Aucun voisin, aucune clôture... juste l'horizon, les champs et cette sensation de liberté absolue. Ici, on vit au rythme des saisons, un lieu rare, pour ceux qui cherchent plus qu'une maison... un art de vivre... tout en restant proche des commodités : Tonneins à 7 km, Clairac à 4 km. La bâtisse, une ferme en pierre patinée par les années, qui a été rénovée avec amour par ses différents propriétaires. On y retrouve ses crèches, ses poutres apparentes, son âme... mais aussi le confort d'aujourd'hui. Le terrain d'environ 3700m<sup>2</sup>, généreux et ouvert fait du jardin un lieu vivant : arbres anciens, fleurs éclatantes, fruitiers gorgés de soleil, potager. Le tout parfaitement entretenu grâce à une main verte exceptionnelle et un puits pour arroser tout ce petit monde. Une grande terrasse couverte orientée sud accueille vos repas d'été, de détente avec vue sur la piscine au chlore 8x4 m, bordée d'une plage en travertin et équipée d'une douche solaire. Un garage de 30 m<sup>2</sup>, un appentis pour camping-car ou bateau, ainsi qu'un vaste parking complètent l'ensemble. Un peu plus loin, une terrasse orientée à l'est invite à savourer les petits déjeuners face aux champs... ou à se laisser envelopper par la chaleur d'un jacuzzi au crépuscule. À l'intérieur, les pièces respirent la convivialité : En rez-de-chaussée, une cuisine élégante et récente aux façades noir mat, une salle à manger de 45 m<sup>2</sup> équipée d'un poêle à bois et ouverte sur la mezzanine aux magnifiques rambardes en fer forgé, ainsi qu'un



avec salle de bains, wC et dressing, ainsi qu'aux combles offrant un rangement supplémentaire. Côté technique : chauffage majoritairement au bois (poêle avec répartiteur + insert), chauffage central au fuel peu sollicité appart pour l'eau chaude, fenêtres double vitrage bois, assainissement récent (microstation de moins de 3 ans), toiture en excellent état, façade entièrement jointée à la chaux...  
Frais et charges :

