



IMMOBILIER  
DE PRESTIGE & DE CARACTERE



Ref : **9294CHG**

Prix TTC : **766 000 €**

Localisation : **Midi-Pyrénées / Aveyron**



Très bel environnement pour cette ancienne ferme restaurée composée d'une habitation principale de 291 m<sup>2</sup> habitables et d'une maison d'amis contigüe et connectée de 120 m<sup>2</sup> habitables, d'une grange de 334 m<sup>2</sup> en deux niveaux, sur 6Ha76a de prés et de bois.





Maisons & Chateaux - 12 Place Alain de Solminihac - 46000 CAHORS - Tel +33 (0)5 65 35 63 32  
contact@maisonsetchateaux.com - www.maisons-et-chateaux.com - www.maisonsdusud.com - www.maisons-du-lot.com

<b>Ref : 9294CHG</b>	<b>Localisation</b>
<p>Surface habitable : <b>411 m<sup>2</sup></b>          Surface Utile : <b>897 m<sup>2</sup></b>          Surface terrain : <b>6,8 Ha</b>          Dépendances : <b>oui</b>          Piscine : <b>non</b>          Les avantages :  <b>Spacieux</b>  <b>Lumineux</b></p>	 <p>Région : <b>Midi-Pyrénées</b>          Département : <b>Aveyron</b></p>
Prix : <b>766 000 €</b>	

Honoraires à la charge du vendeur

### Descriptif

Très bel ensemble immobilier de caractère en L, composé d'une habitation principale de 291 m<sup>2</sup> habitables avec salle à manger, 2 salons, 1 cuisine aménagée, 1 bureau, 3 chambres, 1 salle d'eau, 1 salle de bains, élevée sur caves, cuisine d'été avec sa salle à manger et pièces diverses, et d'une habitation contigüe et connectée de 120 m<sup>2</sup> habitables avec, salon, salle à manger, cuisine ouverte aménagée, 3 chambres, 2 salles d'eau, élevée sur caves et atelier, d'une grange de 334.00 m<sup>2</sup> en deux niveaux avec panneaux photovoltaïques, deux citernes d'eau, d'un ancien sécadou, chauffage central avec chaudière à condensation au gaz avec cuve enterrée, fosse septique toutes eaux de 5000L, l'ensemble dans un superbe environnement de prés et de bois avec des chênes du Canada de 6Ha76a07ca.

**Maison principale**

Grès cérame au sol sur l'ensemble, huisserie intérieure en châtaignier.

Hall d'entrée Nord : 9.00 m<sup>2</sup>, vestiaire.

Toilettes : 1.30 m<sup>2</sup>

Cage d'escalier menant à l'étage.

Grand salon : 46.65 m<sup>2</sup>, lumineux, cheminée ouverte en pierre, poutres apparentes, accès terrasse couverte, fenêtres avec cintres au Sud.

Salle à manger : 22.00 m<sup>2</sup>, fenêtres Ouest et Nord.

Bureau : 12.50 m<sup>2</sup>, fenêtre Nord.

Cuisine : 18.00 m<sup>2</sup>, aménagée et équipée, plaque gaz 5 feux.

Salon : 28.00 m<sup>2</sup>, charpente apparente, exposition Est-Ouest, 2 fenêtres, 2 Velux. Accès à la salle à manger d'été et aux caves du rez-de-jardin.

**1er étage, parquet.**

Couloir : 3.50 m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 19.00 m<sup>2</sup>, charpente apparente, velux Ouest.

Chambre 2 : 12.50 m<sup>2</sup>, placards sous rampants.



salle d'eau : 7.30 m<sup>2</sup>, Velux Nord, meuble vasque avec miroir, cabine de douche, vmc, radiateur sèche-serviettes sur chauffage central, grès au sol, faïence aux murs.

Chambre 3 master : 17.50 m<sup>2</sup> habitables, 27.50 m<sup>2</sup> au sol, charpente apparente, 1 fenêtre Sud, 1 Velux.

Salle de bains : 10.30 m<sup>2</sup>, cabine de douche, wc, baignoire, meuble deux vasques, grand miroir, placards sous rampants.

#### Rez-de-jardin

Salle à manger d'été : 30.00 m<sup>2</sup>, four à pain, grès au sol, grande double porte en bois, 2 fenêtres sans huisserie avec volets.

Sécadou : 5.60 m<sup>2</sup>, sol et murs en pierre, accès à terrasse Sud sous les figuiers de 40.00 m<sup>2</sup> environ.

Toilettes : 1.50 m<sup>2</sup>, sous l'escalier.

Cuisine d'été, laverie-lingerie : 18.30 m<sup>2</sup>

Dégagement : 3.90 m<sup>2</sup>

Pièce de rangement : 8.20 m<sup>2</sup>, sol béton.

Cave à vin : 11.00 m<sup>2</sup>, gravillons au sol, murs en pierre.

Atelier de peinture : 22.80 m<sup>2</sup>, accès terrasse couverte de 8.50 m<sup>2</sup> environ, sol en pierre.

Pièce : 15.80 m<sup>2</sup>, sol béton, ballon d'eau chaude de 300L.

Pièce pour sécher le linge : 14.35 m<sup>2</sup>.

Atelier : 69.00 m<sup>2</sup>, pouvant être connecté avec l'étage de la maison d'amis, trémie existante, accès Sud et Est, 3 baies vitrées.

Chaufferie : 27.60 m<sup>2</sup>, chaudière gaz à condensation Oertli, citerne d'eau bâtie et voûtée de 5000 L environ avec pompe immergée, réserve de bois.

#### Maison d'amis

Entrée indépendante Nord : 3.70 m<sup>2</sup>.

Chambre 1 ou bureau : 10.25 m<sup>2</sup>, fenêtre Sud.

Espace salon : 27.80 m<sup>2</sup> avec cheminée ouverte en pierre.

Dégagement cage d'escalier : 4.50 m<sup>2</sup>.

Salle à manger : 10.00 m<sup>2</sup>, baie vitrée coulissante Nord.

Cuisine ouverte : 5.75 m<sup>2</sup>, plaque 4 feux gaz avec hotte, lave-vaisselle, bac avec égouttoir inox, fenêtre côté Est.

Salle d'eau : 6.50 m<sup>2</sup>, wc, cabine de douche, meuble double vasque, miroir, connexion pour machine à laver.

Chambre 2 : 11.25 m<sup>2</sup>, double fenêtre côté Sud.

1er étage : escalier en châtaignier, grès au sol.

Zone palière : 9.20 m<sup>2</sup>, éclairée par Velux Nord.

Salle d'eau : 8.00 m<sup>2</sup>, cabine de douche, meuble 2 vasques avec miroir, Velux Sud.

Chambre 3 : 8.50 m<sup>2</sup>, Velux Sud.

Chambre 4 : 12.20 m<sup>2</sup>, oculus Est.

Toilettes : 2.10 m<sup>2</sup>

Baies vitrées en aluminium avec double vitrage sur la majorité des ouvrants.



Grange : 167.00 m<sup>2</sup> par niveau x 2, sol béton en rez-de-jardin, plancher à l'étage, électricité, installation pour panneaux électriques, production intégralement revendue soit 3350 € environ par an.

Fosse septique toutes eaux de 5000 L avec préfiltre et regard, avec le procédé Septodiffuseur qui est un dispositif de traitement sur filtre à sable drainé compact. Il associe une fonction filtrante à une fonction irrigante et favorise la répartition uniforme de l'effluent sur toute la surface du lit de sable.

Petite dépendance en pierre pour poulailler.

Chênes du Canada et autres espèces.

Belle vue et très bel environnement, au calme.

Proche services.

45 mn de l'aéroport de Rodez, vols pour Paris, Londres, Southampton, Bruxelles, Dublin.

Peut être utilisée en une seule habitation, ou avec gardien ou pour y faire 1 gîte.

Lieu très agréable à vivre car très lumineux et confortable.

