IMMOBILIER
DE PRESTIGE & DE CARACTERE

- Ref : **9885CHG**
- Prix TTC : **450 000 €**
- Localisation : **Midi-Pyrénées / Lot**

Au calme d'un hameau, en situation dominante avec vue, belle demeure en pierre à pigeonnier de 203 m². Salon cathédrale 84 m², cheminée monumentale, 5 chambres, 3 pièces d'eau, une pièce de 42 m² à finir d'aménager, grange, sur 6538 m², piscine chauffée.

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

Ref : **9885CHG**

Surface habitable : **204 m²**
Surface Utile : **256 m²**
Surface terrain : **6 538 m²**
Dépendances : **oui**
Piscine : **oui**
Les avantages :
5 chambres, possibilité petit logement supplémentaire
belle vue sur la campagne

Prix : **450 000 €**

Honoraires à la charge du vendeur

Localisation

Région : **Midi-Pyrénées**
Département : **Lot**

Descriptif

Au calme d'un hameau de Bouriane, aux portes du Périgord noir, en situation dominante avec une belle vue sur la campagne, belle demeure en pierre aménagée sur les bases d'une ancienne grange à pigeonnier. La bâtisse élevée sur 2 niveaux sur caves, offre 203 m² habitables.
Grand salon cathédrale de 84 m² agrémenté d'une cheminée monumentale en pierre, cuisine équipée et aménagée, grandes dalles de pierre au sol, 5 chambres, 3 pièces d'eau, un bel espace de 42 m² à finir d'aménager en rez de jardin pour un potentiel logement indépendant.
Détachée une petite grange en très bon état, toiture et charpente refaite, à usage de garage et atelier.
Au coeur de 6538 m² de terrain arboré avec une belle vue sur la campagne environnante, piscine de 10 X 4.5 m chauffée par une pompe à chaleur, fermée par rideau électrique.

La maison principale 203 m² habitables, 256 m² utilisables

En rez de jardin

Entrée avec espace cuisine, 19.75 m²
Porte bois vitrée 3 ventaux dont 2 fixes,
Sol en carreaux de terre cuite, espace cuisine aménagé, départ d'escalier vers pigeonnier

Cuisine 12.22 m²
Équipée et aménagée, sol en dalles de pierre, murs en pierre apparente, porte fenêtre bois vers terrasse Nord-Est, un fenestron.

Séjour cathédrale 84.60 m²
Vaste et beau séjour salle à manger avec plafond cathédrale, poutres apparentes.

Cheminée monumentale en pierre avec poêle à bois JOTUL, sol en carreaux de terre cuite.
Cette grande pièce est éclairée au Sud-Est par une porte bois vitrée donnant sur terrasse, une baie cintrée fixe en anse de panier, 2 fenestrons, au Nord-Ouest, une fenêtre à meneau, une fenêtre basse, 3 fenestrons,
Hauteur 5.33 m sous faitage

Circulation espace nuit 05.43 m²
distribue 2 chambres, une salle d'eau et une salle de bain

Chambre 1 : 15.58 m²
Sol moquette, une fenêtre bois

Chambre 2 : 11.60 m²
Sol moquette, une fenêtre bois, un fenestron bois
Salle d'eau 03.66 m²

récemment refaite, douche italienne, wc, lavabo sur colonne, sèche serviette, un fenestron,
sols et murs carrelés

Salle de bain 05.43 m²
Récemment refaite, baignoire, meuble vasque, wc, sèche serviette électrique, carrelage au sol

Au-dessus, Chambre 3, suite parentale 14.75 m²
Sous comble, charpente apparente, deux fenêtre bois, (20 m² au sol)

WC 01.32 m²
une fenêtre bois, sol parquet, cheminée Louis XV, placards

Salle d'eau 02.55 m²
Sol carrelage, une fenêtre bois, douche, lavabo, VMC,

Entrée 01.87 m²
sol parquet, une fenêtre bois

Dans le pigeonnier,
accessible depuis un escalier en pierre depuis le grand séjour

R + 1
Chambre 4 : 12.66 m²

1 fenestron, une fenêtre, escalier vers chambre 5 au dessus
R +2

Chambre 5 : 12.20 m²
deux fenêtres sur deux faces,

R-1
En rez de jardin,

Pièce à finir d'aménager, 42.20 m²
Sol béton, porte vitrée bois 2 battants sur jardin

2 Caves de 03.16 et 07.23 m²

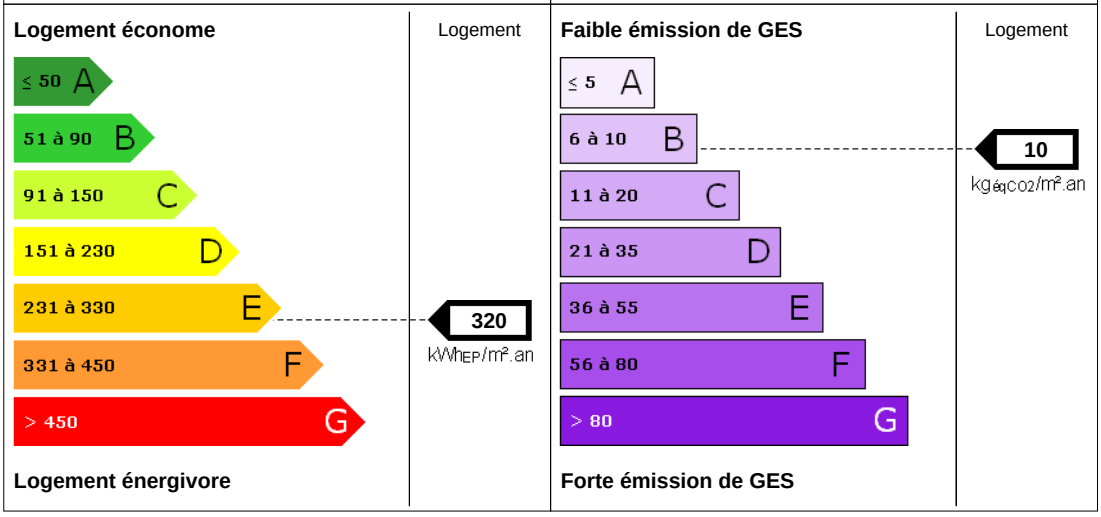
Dépendance

Une grangette élevée sur 2 niveaux
charpente et couverture refaite à neuf.

R+1
Pièce sur ourdis béton 23.00 m²

R–1 Garage 23.00 m²

Jardin arboré avec de belles vues sur la campagne environnante 6538 m².
2 portails d'entrés

Piscine 10 X 4.5 m de 2009, chauffée par pompe à chaleur et couverte par rideau électrique de 2018 , étanchéité par liner, traitement au sel.

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
Consommation conventionnelle : **320,00** kWhep/m².an	Estimation des émissions : **10,00** kg éqCO2/m².an