IMMOBILIER
DE PRESTIGE & DE CARACTERE







- Ref : **9483CHG**
- Prix TTC : **1 264 000 €**
- Localisation : **Midi-Pyrénées / Lot**



En sortie d'un village calme entre Sarlat et Gourdon, manoir du XVIIe avec deux gîtes et une annexe de luxe servant de chambre d'hôte. Deux piscines dont une chauffée, le tout sur un beau parc paysager de 2.5 ha avec grands arbres, ruisseau et puits.

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













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 : **9483CHG**

Surface habitable : **492 m²**
Surface Utile : **543 m²**
Surface terrain : **2,5 Ha**
Dépendances : **oui**
Piscine : **oui**
Les avantages :
Propriété bien entretenue en très bon état
Grand parc arboré avec deux piscines

Prix : **1 264 000 €**

Honoraires à la charge du vendeur

Localisation



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

Descriptif

A la sortie d'un village calme entre Gourdon et Sarlat, à 10 mn des commerces et tous services, beau manoir du XVIIe avec pigeonnier, deux gîtes et une annexe servant de chambre d'hôte de luxe. Le manoir, élevé sur une cave en rez-de-jardin, offre cinq chambres et grande salle à manger communiquant avec la cuisine. Les deux gîtes ont chacun une entrée et un parking indépendants. Le premier dispose de deux chambres et d'une salle d'eau avec WC et douche à l'italienne. Le second dispose de trois chambres en suite, dont une en rez-de-chaussée, avec douche à l'italienne et WC. L'annexe aménagée en chambre d'hôte de luxe comporte une chambre avec son dressing et WC séparé, une salle d'eau avec douche à l'italienne et WC séparé et une pièce conçue pour la détente avec son jacuzzi cinq places et son sauna offrant une vue sur le parc paysager depuis la baie vitrée. L'ensemble est posé sur un joli parc arboré de 2.5 ha avec des grands arbres et quelques fruitiers : figuier, mûrier... un ruisseau et un puits. Deux piscines carrelées, l'une de 12*6, l'autre de 9*6 et chauffée, un garage couvert non fermé 3 places et un abri de jardin complètent le tout.

MAISON PRINCIPALE

Cave en rez-de-jardin
Pièce aménagée en chambre : 34 m²
Sol carrelage, accès à l'étage par escalier intérieur

Salle d'eau avec WC : 6,45 m²
Sol carrelage, VMC

Cave : 58 m²
Sol béton, 2 portes donnant accès au jardin

Chaufferie : 6,90 m²
Sol béton, Chaudière Viessman

Pièce cuve à fioul : 4,30 m²
Sol béton

1er Étage
Entrée : 7.34 m²
Sol carrelage, escalier menant au 2e étage

Salle à manger : 48.30 m²
Sol parquet flottant chêne, Cheminée avec poêle à bois Godin, Accès à terrasse orientée Est par porte fenêtre, Ouvertures sur trois faces différentes, Porte donnant accès à la cuisine, Porte donnant accès au bureau

Bureau : 12.70 m²
Sol carrelé en nid d'abeille, Porte fenêtre donnant accès à terrasse orientée Est

Cuisine : 18.70 m²
Sol carrelage, Évier en pierre, Placard, Porte donnant accès sur la salle à manger

Couloir : 5.60 m²
Sol carrelage, Placard, Porte donnant sur l'escalier menant à la cave en rez-de-jardin

Salon : 30 m²
Sol carrelage, Cheminée à foyer ouvert, Fenêtres sur deux faces différentes

Salle de bains : 5 m²
Sol carrelage, VMC

WC séparé : 1.60 m²
Sol carrelage, VMC, Fenêtre

2e Étage
Palier : 5.65 m²

Chambre 1 : 9.36 m²
Sol plancher, Placard, Fenêtre lucarne

Chambre 2 : 9 m²
Sol plancher, Placard, Fenêtre lucarne

Couloir : 12.97 m²

Sol plancher, Placards

Chambre 3 : 10.30 m²
Sol plancher, Placard, Fenêtre lucarne

Chambre 4 : 20 m²
Sol plancher, Fenêtres lucarne sur deux faces, Placard, Charpente apparente

Chambre 5 : 13 m²
Sol plancher, Dans le pigeonnier

Salle d'eau avec WC : 4 m²
Sol plancher, VMC

Piscine carrelée 12*6

Appentis : 15.24 m²

GÎTE 1

Rez-de-chaussée
Cuisine / Séjour : 28 m²
Sol carrelage, Deux radiateurs à accumulation, Cuisinière gaz

Salle d'eau avec WC : 6.36 m²
Sol carrelage, Douche à l'italienne

1er Étage
Palier : 2 m²

Chambre 1 : 14.33 m²
Radiateur électrique

Chambre 2 : 9 m²
Placard, Radiateur électrique

WC séparé : 1.70 m²

GÎTE 2

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 : **89,00** kWhep/m².an	Estimation des émissions : **26,00** kg éqCO2/m².an

