



IMMOBILIER  
DE PRESTIGE & DE CARACTERE



- Ref : **9579CHG**
- Prix TTC : **449 000 €**
- Localisation : **Midi-Pyrénées / Lot**



Dans un beau hameau, maison de campagne de 170 m<sup>2</sup> avec 3 chambres en suite et sa grange convertie en maison d'amis de 137 m<sup>2</sup> avec séjour de 72 m<sup>2</sup>, 3 chambres en suite, idéal pour location en gîte de charme. Piscine avec cuisine d'été sur 3640 m<sup>2</sup> de jardin





<b>Ref : 9579CHG</b>	<b>Localisation</b>
Surface habitable : <b>307 m<sup>2</sup></b> Surface Utile : <b>352 m<sup>2</sup></b> Surface terrain : <b>3 680 m<sup>2</sup></b> Dépendances : <b>oui</b> Piscine : <b>oui</b> Les avantages : <b>Les maisons sont en très bon état</b> <b>Possibilité de louer la grange</b>	  Région : <b>Midi-Pyrénées</b> Département : <b>Lot</b>
<b>Prix : 449 000 €</b>	

Honoraires à la charge du vendeur

### Descriptif

Dans un beau hameau du Lot, entre Sarlat et Rocamadour, sans vis-à-vis, belle maison de campagne en pierre de 170 m<sup>2</sup> avec grande cuisine équipée avec ilot central, salon, 3 chambres en suite, pièce à usage de salle à manger ou bureau en rez de cour, et sa grange convertie en maison d'amis de 137 m<sup>2</sup> avec beau séjour de 72 m<sup>2</sup> avec coin cuisine et 3 chambres en suite en rez de jardin et de piscine. Idéal pour location saisonnière en gîte de charme. Piscine avec pool house, cuisine d'été, terrasse, l'ensemble posé sur 3640 m<sup>2</sup> de jardin.

La maison principale : 170 m<sup>2</sup>

union de deux anciennes bâtisses communicantes.  
 Entrée par terrasse bolet sur l'avant et l'arrière de la maison.

Côté cour, entrée principale : 01.98 m<sup>2</sup>

Cuisine équipée et aménagée : 25.60 m<sup>2</sup>  
 Ilot central, accès à terrasse ouest et jardin, une porte fenêtre, une fenêtre, sol plancher grandes lames brutes,

Salon : 23.47 m<sup>2</sup>  
 poêle à bois, 2 fenêtres, parquet  
 ½ niveau en dessous :

Buanderie : 06.59 m<sup>2</sup>  
 dans l'ancien four à pain, évier, sol carrelage

Salle d'eau: 02.40 m<sup>2</sup>  
 Douche italienne, vasque, WC, sol carrelage



Salle à manger ou bureau : 12.31 m<sup>2</sup>

Sol carrelage en pierre reconstituée, grande porte vitrée cintrée sur cour.

Au-dessus de la salle à manger,

Chambre 1 en suite : 20.44 m<sup>2</sup>

2 fenêtres sur 2 faces, plancher brut grandes lames,

Salle d'eau : 02.46 m<sup>2</sup>

Douche italienne, vasque, WC, sol carrelage

Etage accessible depuis l'escalier situé dans la cuisine salle à manger :

Palier 01.40 m<sup>2</sup>

Chambre 2 en suite : 15.70 m<sup>2</sup>

sous combles, placards, dressing,

salle de bain : 03.37 m<sup>2</sup>

Baignoire, douche, meuble vasque, WC, velux

Chambre 3 en suite : 12.75 m<sup>2</sup>

Sous combles, une pièce 13.15

Salle d'eau : 02.80 m<sup>2</sup>

Douche italienne, meuble vasque, WC suspendu, velux,

Caves : 45.98 m<sup>2</sup>

Chauffage central gaz, chaudière 2008, poêle à bois dans le salon

Assainissement individuel

Grange convertie : 137 m<sup>2</sup>

A l'étage accessible depuis le jardin

Entrée par l'ancienne porte charretière avec porte bois vitrée 2 battants

Séjour cuisine : 72.00 m<sup>2</sup>

cuisine équipée et aménagée, et espace buanderie

En rez de jardin et de piscine



Entrée avec escalier : 10.03 m<sup>2</sup>

Chambre 1 en suite : 20.13 m<sup>2</sup>

Salle d'eau avec douche italienne, 2 vasques, Wc, placard dressing,

Chambre 2 en suite : 18.40 m<sup>2</sup>

Salle d'eau douche italienne, une vasque, WC, placard dressing

Chambre 3 en suite : 17.36 m<sup>2</sup>

Salle d'eau douche italienne, une vasque, WC, placard dressing

Chauffage électrique par plancher rayonnant sur les 2 niveaux

Assainissement individuel

Piscine 10 X 5 m filtration au chlore, liner

Terrain 3640 m<sup>2</sup>

aucuns travaux à prévoir...

Absence de factures de consommations relevées d'énergies, le Diagnostic de performance énergétique ne peut pas être classé dans son étiquette logement économe ainsi que dans son étiquette d'émission de GES.			
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 : <b>Pas de données</b>		Estimation des émissions : <b>Pas de données</b>	
<b>Logement économe</b>	Logement	<b>Faible émission de GES</b>	Logement
≤ 50 A	◀ 0 kWhEP/m <sup>2</sup> .an	≤ 5 A	◀ 0 kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an
51 à 90 B		6 à 10 B	
91 à 150 C		11 à 20 C	
151 à 230 D		21 à 35 D	
231 à 330 E		36 à 55 E	
331 à 450 F		56 à 80 F	
> 450 G		> 80 G	
<b>Logement énergivore</b>		<b>Forte émission de GES</b>	

