IMMOBILIER
DE PRESTIGE & DE CARACTERE

- Ref : **9717LRC**
- Prix TTC : **475 000 €**
- Localisation : **Midi-Pyrénées / Lot**

En hameau, ancienne ferme avec sa grange et son four à pain transformé en studio, puits, piscine et 2 citernes sous terrasses. Maison principale avec vaste séjour de 55 m², cuisine ouverte, 3 chambres dont une très grande sous combles, terrain de 8 558 m²

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 : **9717LRC**

Surface habitable : **186 m²**
Surface Utile : **400 m²**
Surface terrain : **8 606 m²**
Dépendances : **oui**
Piscine : **oui**
Les avantages :
Hameau
Habitable sans travaux

Prix : **475 000 €**

Honoraires à la charge du vendeur

Localisation

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

Descriptif

En hameau, rénovation de qualité pour cette ancienne ferme composée de 3 bâtisses en pierre de 1860, avec une maison d'habitation élevée sur deux niveaux sur caves, une grange et une dépendance en pierre transformée en studio dans l'ancien four à pain .
Une piscine, une agréable cuisine d'été, pour passer des moments agréables, un puits en eau, deux citernes sous terrasses viennent compléter cet ensemble.
En rez-de-jardin, circulation desservant deux chambres et une salle d'eau moderne, une grande pièce de vie de 55 m² avec cheminée ancienne et cuisine ouverte donnant sur une terrasse de 40 m².
Propriété sur un terrain de 8 558 m² située à 10 minutes des premiers commerces.

Rez-de-jardin :

Pièce de vie : 55,56 m²
Salon avec cheminée cantou, séjour et espace cuisine équipée.
Sol en travertin.
Ouverte sur la terrasse de 40 m²., dallée de pierre

Circulation : 6,21 m²
Sol parquet.

Chambre 1 : 11,05 m²
Sol parquet.

Chambre 2 : 20,86 m²
Avec porte fenêtre sur terrasse.

Salle d'eau : 5,04 m²

Avec douche à l'italienne, meuble vasque, wc suspendu, sèche serviette.

A l'étage :

Chambre 3 : 49,02 m²
Sol parquet et charpente apparente.

Salle d'eau : 6,55 m²
Douche, meuble vasque, wc, fenêtre .

Dressing : 10,46 m²

Dépendances :

Grange en pierre aménageable : 122 m² au sol
Toiture refaite en 2008

Studio : 21 m² dans l'ancien four à pain,
chambre en mezzanine, salle d'eau avec douche à l'italienne, wc, lavabo
poêle à bois
Ouverture du four à pain conservée dans l'espace de vie.

Extérieurs :

Piscine 13 X 6 m liner, traitement au sel, plage en dallage pierre.

Belle cuisine d'été couverte : 15 m²
Puits.
Deux citernes d'eau de pluie sous terrasses.
Local piscine en pierre.

3 caves :
Cave 1 : 20 m²
Espace buanderie, sol carrelé, mur en pierre.
Cave 2 : 33 m²
Servant d'atelier, sol béton.
Cave 3 : 38 m²
chaufferie, chaudière et cuve à fioul.

Technique :

Toiture de la maison principale refaite en 2014
Toiture grange et dépendance refaite en 2008
Menuiserie : Bois double vitrage et volets bois.

Mode de chauffage :
Pour la maison principal, chaudière basse température au fioul sur plancher chauffant au rez-de-jardin et sur radiateur à l'étage.

Poêle à bois pour le studio en dépendance.
Assainissement conforme.

Propriété avec un cadre de vie agréable en campagne sans être isolée aux portes du Périgord, à 10 minutes des premiers commerces et 20 minutes de Cahors.

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 : **200,00** kWhep/m².an		Estimation des émissions : **62,00** kg éqCO2/m².an	
Logement économe	Logement	**Faible émission de GES**	Logement
≤ 50 A		≤ 5 A	
51 à 90 B		6 à 10 B	
91 à 150 C		11 à 20 C	
151 à 230 D	**200** kWhEP/m².an	21 à 35 D	
231 à 330 E		36 à 55 E	
331 à 450 F		56 à 80 F	**62** kgéqCO2/m².an
> 450 G		> 80 G	
Logement énergivore		**Forte émission de GES**	