



taxe foncière 2369 €

Région GOURDON

414 000 €

Réf : GD2036 Secteur GOURDON - Lumineuse Maison de charme - 4 chambres avec vue et piscine sur 9800 m<sup>2</sup>

### **Situation du bien:**

- Village

### **Rez de Jardin:**

- Buanderie Cellier de 30 m<sup>2</sup> avec évier
- Cave petite cave sous escalier
- Cellier
- Chauffage
- Dégagement 3 m<sup>2</sup>
- Garage 60 m<sup>2</sup>
- 2 Pièces salle de sports de 18 m<sup>2</sup>, pièce de rangement sous terrasse de 35 m<sup>2</sup>

### **Rez de chaussée:**

- Bureau 5,6 m<sup>2</sup>
- Chambre en suite : chambre de 13 m<sup>2</sup> avec accès direct terrasse; dressing de 7,6 m<sup>2</sup>, dégagement de 2,74 m<sup>2</sup>, salle de bains (bain balnéo, douche italienne) de 10,5 m<sup>2</sup>
- Couloir 2,45 m<sup>2</sup>
- Hall d'entrée avec espace de vie de 27 m<sup>2</sup>
- Pièce à vivre de 45 m<sup>2</sup> avec espace cuisine incluant salon
- Terrasse pergola bioclimatique
- WC 1,10 m<sup>2</sup>

### **1er étage:**

- Bureau 10 m<sup>2</sup>
- 3 Chambres surfaces nettes : 2 de 11 m<sup>2</sup> avec placards, 10 m<sup>2</sup> avec salle d'eau
- Couloir 4,10 m<sup>2</sup>
- Pièce salle de jeux de 5 m<sup>2</sup>
- 2 Salles d'eau 5 m<sup>2</sup>
- WC 1,10 m<sup>2</sup> avec lave-mains

### **DPE:**

- Consommation énergétique en énergie primaire 148,00 KWHeq/m<sup>2</sup>an C
- Emission de gaz à effet de serre 4,00 Kgco<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>an A
- Date de réalisation DPE 12/07/2024

### **Chauffage:**

- Climatisation réversible froid en rdc et clim réversible étage



**Secteur Gourdon - En situation calme sur 9800 m<sup>2</sup> arborés avec vue et piscine, une allée privée conduit à cette spacieuse et lumineuse Maison de charme. Vous serez conquis par ce lieu de vie privilégié - 180 m<sup>2</sup> habitables fonctionnels et confortables aménagés avec goût dont grands espaces de vie avec accès extérieur direct, 4 chambres + bureau. Terrasse avec pergola bioclimatique, grand sous-sol. Proche d'un village tous commerces. La Maison. RDC. Hall d'entrée avec espace de vie de 27 m<sup>2</sup>, séjour de 45 m<sup>2</sup> avec cuisine incluant surface salon, couloir de 2,45 m<sup>2</sup>, bureau de 5,6 m<sup>2</sup>, chambre en suite : de 13 m<sup>2</sup> avec accès direct terrasse; dressing de 7,6 m<sup>2</sup>, dégagement de 2,74 m<sup>2</sup>, salle de bains (bain balnéo, douche italienne) de 10,5 m<sup>2</sup>, wc de 1,10 m<sup>2</sup>, terrasse avec pergola bioclimatique. Etage. Couloir de 4,10 m<sup>2</sup>, 3 chambres : surfaces nettes : 2 de 11 m<sup>2</sup> avec placards, 10 m<sup>2</sup> avec salle d'eau, bureau de 10 m<sup>2</sup>, salle de jeux de 5 m<sup>2</sup>, 2 salles d'eau dont 1 de 5 m<sup>2</sup>, wc avec lave-mains de 1,10 m<sup>2</sup>. RDJ. Garage de 60 m<sup>2</sup>, dégagement de 3 m<sup>2</sup>, cellier/buanderie de 30 m<sup>2</sup> avec évier, petite cave sous escalier, 2 pièces dont salle de sports de 18 m<sup>2</sup> et une pièce de rangement sous terrasse de 35 m<sup>2</sup>. Chauffage au sol (Pac air/eau). Climatisation froid en rdc et**

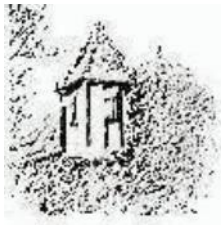
*Document non contractuel*

Sarl **BOURIANE immobilier**, 15 allée de la République, 46300 GOURDON - Tél. +33 (0)5 65 27 52 42

e-mail : [contact@bouriane-immobilier.fr](mailto:contact@bouriane-immobilier.fr) site Internet : [www.bouriane-immobilier.fr](http://www.bouriane-immobilier.fr)

RCS Cahors n°394 483 218 - Capital : 15.244,90 €

Garantie financière de 30.000 € et assurance RCP : V.H.S. - Carte Professionnelle N°46- 747 (Lot)



# **BOURIANE** immobilier

[www.bouriane-immobilier.fr](http://www.bouriane-immobilier.fr)  
[contact@bouriane-immobilier.fr](mailto:contact@bouriane-immobilier.fr)

15 allée de la République, 46300 Gourdon  
+33 (0)565 27 52 42

- Pompe à chaleur chauffage au sol

### **Equipements divers:**

- Double vitrage
- Tout à l'égout
- 

### **Services:**

- Calme
- Commerces
- Vue
- Plain-pied
- Place de Parking
- Internet fibre optique.

### **Terrain:**

- Allée privée
- Arboré
- Cloturé en partie
- Piscine 11 x 4,5 au sel avec volet de sécurité électrique
- Portail électrique

### **Toiture:**

- Tuiles toiture récente

### **Vue:**

- Dégagée

réversible à l'étage.

**Tout-à-l'égout. Double vitrage et volets aluminium.  
Raccordement à la fibre. Toiture récente. Portail électrique.**

**Piscine de 11 x 4,5 au sel - volet de sécurité électrique.  
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques  
[www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)**



**Surface habitable : 190 m<sup>2</sup>**

- Nombre de pièces : 6
- 4 chambres
- Chauffage : Pompe chaleur
- Garage : 3

**Terrain : 9 800 m<sup>2</sup>**

- Style : Traditionnel
- Etat : Très bon
- Exposition : Sud
- Année : 1975

*Document non contractuel*

Sarl **BOURIANE immobilier**, 15 allée de la République, 46300 **GOURDON** - Tél. +33 (0)5 65 27 52 42  
e-mail : [contact@bouriane-immobilier.fr](mailto:contact@bouriane-immobilier.fr) site Internet : [www.bouriane-immobilier.fr](http://www.bouriane-immobilier.fr)  
RCS Cahors n°394 483 218 - Capital : 15.244,90 €

Garantie financière de 30.000 € et assurance RCP : V.H.S. - Carte Professionnelle N°46- 747 (Lot)