



taxe foncière 2369 €

Région GOURDON

414 000 €

Réf : GD2036 Secteur GOURDON - Lumineuse Maison de charme - 4 chambres avec vue et piscine sur 9800 m²

Situation du bien:

- Village

Rez de Jardin:

- Buanderie Cellier de 30 m² avec évier
- Cave petite cave sous escalier
- Cellier
- Chauffage
- Dégagement 3 m²
- Garage 60 m²
- 2 Pièces salle de sports de 18 m², pièce de rangement sous terrasse de 35 m²

Rez de chaussée:

- Bureau 5,6 m²
- Chambre en suite : chambre de 13 m² avec accès direct terrasse; dressing de 7,6 m², dégagement de 2,74 m², salle de bains (bain balnéo, douche italienne) de 10,5 m²
- Couloir 2,45 m²
- Hall d'entrée avec espace de vie de 27 m²
- Pièce à vivre de 45 m² avec espace cuisine incluant salon
- Terrasse pergola bioclimatique
- WC 1,10 m²

1er étage:

- Bureau 10 m²
- 3 Chambres surfaces nettes : 2 de 11 m² avec placards, 10 m² avec salle d'eau
- Couloir 4,10 m²
- Pièce salle de jeux de 5 m²
- 2 Salles d'eau 5 m²
- WC 1,10 m² avec lave-mains

DPE:

- Consommation énergétique en énergie primaire 148,00 KWHeq/m²an C
- Emission de gaz à effet de serre 4,00 Kgco₂/m²an 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 m² 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 m² 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 m², séjour de 45 m² avec cuisine incluant surface salon, couloir de 2,45 m², bureau de 5,6 m², chambre en suite : de 13 m² avec accès direct terrasse; dressing de 7,6 m², dégagement de 2,74 m², salle de bains (bain balnéo, douche italienne) de 10,5 m², wc de 1,10 m², terrasse avec pergola bioclimatique. Etage. Couloir de 4,10 m², 3 chambres : surfaces nettes : 2 de 11 m² avec placards, 10 m² avec salle d'eau, bureau de 10 m², salle de jeux de 5 m², 2 salles d'eau dont 1 de 5 m², wc avec lave-mains de 1,10 m². RDJ. Garage de 60 m², dégagement de 3 m², cellier/buanderie de 30 m² avec évier, petite cave sous escalier, 2 pièces dont salle de sports de 18 m² et une pièce de rangement sous terrasse de 35 m². 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 site Internet : 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
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**



Surface habitable : 190 m²

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

Terrain : 9 800 m²

- 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 site Internet : 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)