|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Maison Ancienne** - **Région GOURDON**   |  | | --- | |  | | **REF : GD1998**  EXCLUSIVITE - Secteur GOURDON - Propriété de charme - En situation indépendante avec vue dégagée sur la campagne environnante, sur 1ha arboré avec piscine hors sol, une allée privée conduit à cette spacieuse et lumineuse Demeure atypique avec colombier aménagée avec goût sur 235 m² habitables - bel espace de vie, 5 chambres et bureau. Grande Véranda. Dépendance en complément (double garage).  La Maison. RDC. Entrée sud de 3 m², Tour de 8,5 m² avec cheminée (bureau), grande véranda de 33 m², séjour de 46 m² avec poêle de masse, cuisine de 16 m² avec espace repas, cellier, buanderie, vestiaire de 13 m², grande chambre de 20 m² avec dressing de 11,25 m², salle d'eau de 5,6 m², 2 wc dont 1 avec lave-mains de 2,12 et 1,8 m². Etage 1. Mezzanine coursive avec rangements de 16,2 m², 2 chambres de 12,4 m² et 20 m², salle d'eau de 3,8 m², wc de 1,2 m², espace bureau ou chambre dans tour de 8,5 m². Etage 2. Chambre de 17 m² avec emprise escalier.  Chauffage au bois (poêle de masse) et électrique. Double vitrage. Fosse septique.  La dépendance. Double garage de 38 m² x 2.  Piscine hors sol sur dalle.  Les informations sur les risques auquel ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques www.georisques.gouv.fr  **Prix : 445 000 € \***  \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 4,71% soit 425 000 €net vendeur. |  |  |  | | --- | --- | | **Surface Habitable :** 235 m²  **Surface Terrain :**10 705 m² **N° de chambres :**5  **Etat :** Bon | **Année de construction :**  **Chauffage :** Electricité et bois  **Taxe Foncière :** 1 044 € |  |  |  | | --- | --- | | Situation du bien:  Campagne non isolée  Rez de chaussée:  Cellier 13 m²  Chambre 16,7 m²  Cuisine 18,76 m²  Dressing 11,25 m²  Hall d'entrée sud de 3 m²  Pièce Tour avec cheminée de 8,5 m²  Séjour 46 m² avec poêle de masse  Salle d'eau 5,6 m²  Veranda 33 m²  WC avec lave-mains de 2,12 m² et 1,8 m²  1er étage:  2 Chambres 12,4 m² et 20 m²  Mezzanine coursive de 16,2 m² avec rangements  Pièce chambre ou bureau dans tour de 8,5 m² avec chambre étage  Salle d'eau 3,8 m²  WC de 1,2 m²  2ème étage:  Chambre 17 m² avec emprise escalier  Dépendances:  2 Garages 38 m² x 2 | DPE (suite):  Consommation énergétique en énergie primaire 168,00 KWHep/m²an C  Emission de gaz à effet de serre 5,00 Kgco2/m²an C  Date de réalisation DPE (jj/mm/aaaa) 27/10/2023  Chauffage:  bois cheminée et poêle de masse  Electrique  Equipements divers:  Adoucisseur d'eau culligan  Double vitrage  Fosse septique  Fenêtres:  Double vitrage  Services:  Commerces 8 mns  Dépendance double garage  Plain-pied  Terrain:  Allée privée  Barbecue  Piscine hors sol  prairie  Toiture:  Tuiles  Vue:  Dégagée |  |  | | --- | |  | |
|  |

- Tel: «tel\_agence-