|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Maison Ancienne** - **Région LABASTIDE MURAT**

|  |
| --- |
|  |
| **REF : CA6735**Au calme,au coeur d'un magnifique hameau,ensemble en pierre entièrement rénové : deux maisons en pierre mitoyennes entre elles, et grange également en bon état.Ces deux maisons rénovées offrent 2 habitations confortables et indépendantes. Première maison: en continuité de la cuisine équipée, beau séjour (47 m²) avec poêle à bois, ouvrant sur une terrasse ensoleillée, deux chambres, une salle d'eau, un w.c. séparé.Jardin intime.Cave, chaufferie en rez de chaussée. Le premier étage de la grange est habitable et se trouve de plain-pied avec la terrasse, au même niveau que le séjour de la maison; grand et bel atelier de 40 m²au rez-de-chaussée.La deuxième maison, aussi en parfait état, comporte un séjour avec cuisine ouverte et un bureau en mezzanine, une chambre en rez-de-chaussée, une salle d'eau et un w.c. séparé.Plusieurs entrées indépendantes avec différents accés au jardin .Fosse septique en bonne conformité.Double vitrage.Toitures rénovées : couvertures récentes en tuiles pour les trois bâtis (et charpente en plus pour la dépendance). Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr**Prix : 318 000 € \*** \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 6,00% soit 300 000 €net vendeur. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Surface Habitable :** 193 m² **Surface Terrain :**1 000 m²**N° de chambres :**3 **Etat :** Bon  | **Année de construction :** 1800 **Chauffage :** Bois et Fuel **Taxe Foncière :** 900 €  |

|  |  |
| --- | --- |
| Situation du bien:VillageRez de chaussée:CaveChaufferie1er étage:Arrière-cuisine 4,8 m² acces plain-pied au jardinChambre 17 m²Couloir 3 m²Cuisine 12,6 m² semi-ouvertedégagement 1 m²Salle d'eau 8 m² douche à l'italienne, double vasqueSéjour de plain-pied avec la terrasse, 47 m²en plus de la cuisine2 Terrasses 30 m²WC suspendu;2,5 m²;fen^tre, placard2ème étage:Chambre combles aménagées 12x3,1 dont 24 m² avec hauteur sup à 1,8mDépendances:Garage rdc de la dépendance, env 12 m²Grange 2 niveaux, une pièce aménagée chauffée,(25 m²/ hauteur sup1,8m) un atelier (40 m²);possibilité d'agrandissement .Maison 1 chambre 13,6 m², un séjour cuisine 20 m², une salle d'eau 5,85 m², un w.c.1,82 m²,, une mezzanine 6m²,2 "balcons" accés au jardin.DPE:Consommation énergétique en énergie primaire 279,00 KWHep/m²an EEmission de gaz à effet de serre 34,00 Kgco2/m²an DDate de réalisation DPE 12/08/2022Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques 1 441,00 €Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques 1 950,00 €Chauffage:bois poêle dans maison  | Chauffage (suite):CC Fuel maison principale, chaudière 2007,cuve 2000lElectrique pour les dépendancesDonnées Financières:Revenu locatif la dépendance est louée en gîte (indicatif:380 à 450€ la semaine selon la saison)Equipements de Cuisine:2 Cuisinières vitrocéramique x2 plaques de cuisson vitro-céramique "bosch"Four "hot point ariston"2 Hottes aspirantes "broan"Equipements divers:Double vitrageFosse septique 2008 . Rapport du spanc pour bonne conformité .Insert poêle à bois en fonte 2002Production eau chaude chauffe eau solaireFenêtres:BoisDouble vitrageVolets boisServices:Ville la plus proche : cahors 30 mn, bourg "tous commerces" à 15 mn(Labastide-Murat)Aéroport 1h40Autoroute 20 mnCalmeCommerces 2 km et tous commerces 15 mnEcole 2 kmGare 30 mnHôpital 30 mnInternet / ADSLVuePlace de Parking 3Terrain:ArboréConstructible encore en partie contre la grangeCourToiture:Tuiles rénovées.Couvertures refaites ainsi que la charpente de la dépendance.Isolation laine de roche/maison; laine de verre/grange  |

|  |
| --- |
|      |

 |
|  |

 - Tel: «tel\_agence-