|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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:  Village  Rez de chaussée:  Cave  Chaufferie  1er étage:  Arrière-cuisine 4,8 m² acces plain-pied au jardin  Chambre 17 m²  Couloir 3 m²  Cuisine 12,6 m² semi-ouverte  dégagement 1 m²  Salle d'eau 8 m² douche à l'italienne, double vasque  Séjour de plain-pied avec la terrasse, 47 m²en plus de la cuisine  2 Terrasses 30 m²  WC suspendu;2,5 m²;fen^tre, placard  2ème étage:  Chambre combles aménagées 12x3,1 dont 24 m² avec hauteur sup à 1,8m  Dépendances:  Garage rdc de la dépendance, env 12 m²  Grange 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 E  Emission de gaz à effet de serre 34,00 Kgco2/m²an D  Date de réalisation DPE 12/08/2022  Montant 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 2000l  Electrique pour les dépendances  Données 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 vitrage  Fosse septique 2008 . Rapport du spanc pour bonne conformité .  Insert poêle à bois en fonte 2002  Production eau chaude chauffe eau solaire  Fenêtres:  Bois  Double vitrage  Volets bois  Services:  Ville la plus proche : cahors 30 mn, bourg "tous commerces" à 15 mn(Labastide-Murat)  Aéroport 1h40  Autoroute 20 mn  Calme  Commerces 2 km et tous commerces 15 mn  Ecole 2 km  Gare 30 mn  Hôpital 30 mn  Internet / ADSL  Vue  Place de Parking 3  Terrain:  Arboré  Constructible encore en partie contre la grange  Cour  Toiture:  Tuiles rénovées.Couvertures refaites ainsi que la charpente de la dépendance.  Isolation laine de roche/maison; laine de verre/grange |  |  | | --- | |  | |
|  |

- Tel: «tel\_agence-