|  |  |
| --- | --- |
| https://gildc.activimmo.ovh/mesimages/logo108gildc.jpg | **Chris'Immo**25 rue de la Balme GRAMAT0565381137 - chrisimmo@orange.fr |

|  |
| --- |
| EXCLUSIVITE ! Vaste quercynoise entièrement restaurée - 5 chambres - Terrain 4 521 m² avec piscine et dépendance. |
| Situé à LAVERGNEPrix: 498 750 €Réf. : GRA1705 | https://gildc.activimmo.ovh/pic/420x280/08gildc1101627p2865c39d1390dac.jpg |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **4 Chambres** |  | **2 Salles d'eau****1 Salle de bains** |
|  | **Surface habitable : 266 m²** |  | **Terrain : 4,521 m²** |

 |

 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| Descriptif |
| Dans un hameau du secteur de Gramat, au calme sans être isolée, jolie et vaste quercynoise entièrement restaurée en 2000 implantée sur un parc de 4 521 M² avec piscine et dépendances. Elle offre en rez de jardin : pièce à vivre incluant cuisine ouverte aménagée et équipée et salle à manger, salon avec cantou, un bureau, une salle d'eau / WC, un cellier et la chaufferie. A l'étage : couloir desservant 3 grandes chambres dont une avec alcôve dans le pigeonnier, second salon à usage de salle de jeux, salle de bains et WC; au-dessus, en mezzanine, "dortoir", chambre avec alcôve dans pigeonnier, salle d'eau avec WC. Le parc paysagé est agrémenté d'une piscine 12X5, d'un garage, d'un four à pain et d'une vaste terrasse dallée. Chauffage central fuel avec complément bois (système Polyflam), assainissement individuel aux normes, huisseries bois double vitrage...Environnement calme et préservé. Visite virtuelle 3D : https://my.matterport.com/show/?m=ySQfhphnFKDDisponibilité janvier 2025 !!Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques www.georisques.gouv.fr |

 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| Caractéristiques principales |
| Type: Maison AncienneAnnée constr.: 1850Piscine 1 | Etat: Très bonSurf. habitable: 266 m²Terrain: 4,521 m²Séjour: 50 m²Terrasse: 60 m²Campagne non-isoléeExposition: S | 4 Chambres1 Salle de bain2 Salle d'eau9 Pièces1 Bureau1 GarageChauffage: Fuel |

 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| Détails complémentaires |
| REZ DE JARDIN: - Bureau 12,5 M² - Cellier / buanderie 7,9 M² - Chaufferie 11,8 M² - Dégagement 3 M² - Pièce à vivre cuisine/ salle à manger 50 M² - Salle d'eau 3,5 M² - Salon avec cheminée 27, 6 M² - WC 1ER ÉTAGE: - 3 Chambres 18,7 M² (+ 7 M² pigeonnier)/ 15,6 et 15,5 M² - Palier / couloir et dégagement 12,8 M² - Salle de bains douche + bains 7,7 M² - Salon (salle de jeux) 27,7 M²2ÈME ÉTAGE: - 2 Chambres en mezzanine et mansardées : un "dortoir" 15,2 M² et une chambre 14,3 M² + pigeonnier 7 M² - Dégagement 1,8 M² - Salle d'eau + WC 3,3 M² - WC DÉPENDANCES: - Four à pain  - Garage indépendant | DPE: - Consommation énergétique (en énergie primaire): 247 KWHep/m²an - Emission de gaz à effet de serre: 44 Kgco2/m²an - Date de réalisation DPE 12/02/2024 - Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques: 3320 € - Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques: 4560 €CHAUFFAGE: - CC Fuel EQUIPEMENTS DIVERS: - Citerne  - Double vitrage  - Fosse septique aux normes - Placard FENÊTRES: - Bois  - Double vitrage SERVICES: - Aéroport Brive 50 mn, Toulouse 2 H 00 - Autoroute 20 mn - Calme  - Commerces 5 mn - Ecole primaire sur place  - Gare 5 mn - Golf 15 mn - Hôpital 35 mn - Internet / ADSL fibreTERRAIN: - Cloturé 4 521m² - Piscine 12X5 - Terrasse 60 m²TOITURE: - Tuiles plates bon état |

 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| DPE |
| Classe énergétique : D | Classe GES : D |
| https://dpe.files.activimmo.com/elan?dpe=247&ges=44 | https://dpe.files.activimmo.com/elan/ges/?ges=044 |
| Date de réalisation DPE 12/02/2024Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques: 3320 €Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques: 4560 € |

 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| Photos |
| https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/08gildc1101627p2065c39d0492b65.jpg | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/08gildc1101627p2365c39d0b4a19d.jpg |
| https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/08gildc1101627p1765c39cffd2c00.jpg | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/08gildc1101627p2565c39d0eb4132.jpg |
| https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/08gildc1101627p2665c39d10581f3.jpg | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/08gildc1101627p2765c39d11df8bc.jpg |
| https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/08gildc1101627p1065c39ceea5304.jpg | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/08gildc1101627p1665c39cfd766e3.jpg |
| https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/08gildc1101627p2766549bd4a3dd3.jpg | https://qrcode.kaywa.com/img.php?s=3&d=http%3A%2F%2Fwww.chrisimmo.fr%2Findex.php%3Faction%3Ddetail%26nbien%3D1101627%26clangue%3Dfr |

 |