|  |  |
| --- | --- |
| https://gildc.activimmo.ovh/mesimages/logo108gildc.jpg | **Chris'Immo**  25 rue de la Balme GRAMAT  0565381137 - chrisimmo@orange.fr |

|  |  |
| --- | --- |
| EXCLUSIVITE ! Vaste quercynoise entièrement restaurée - 5 chambres - Terrain 4 521 m² avec piscine et dépendance. | |
| Situé à LAVERGNE  Prix: 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=ySQfhphnFKD  Disponibilité 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 Ancienne Année constr.: 1850 Piscine 1 | Etat: Très bon Surf. habitable: 266 m² Terrain: 4,521 m² Séjour: 50 m² Terrasse: 60 m² Campagne non-isolée Exposition: S | 4 Chambres 1 Salle de bain 2 Salle d'eau 9 Pièces 1 Bureau 1 Garage Chauffage: 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 M²  2ÈME 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 fibre  TERRAIN:  - Cloturé 4 521m²  - Piscine 12X5  - Terrasse 60 m²  TOITURE:  - 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 12/02/2024  Montant 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 | |