|  |  |
| --- | --- |
|  | **Chris'Immo**  25 rue de la Balme GRAMAT  0565381137 - chrisimmo@orange.fr |

|  |  |
| --- | --- |
| A vendre secteur Gramat, proche sites touristiques majeurs, ensemble quercynois, 4 chambres, terrain 1 515 m² avec piscine et dépendances | |
| Situé à LAVERGNE  Prix: 380 100 €  Réf. : GRA1741 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | **4 Chambres** |  | **2 Salles d'eau** | |  | **Surface habitable : 211 m²** |  | **Terrain : 1,515 m²** | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| |  | | --- | | Descriptif | | Ensemble immobilier ancien en pierres composé d’une maison d’habitation de type quercynois rénovée en 1983 ( double vitrages et volets roulants en 2007, géothermie eau / eau en 2012, climatisation étage en 2021, toiture en 2023) flanquée d’une extension réalisée en 2022, d’une grangette à usage de stockage avec cuisine d’été en appentis, d’une terrasse couverte et de deux abris de jardin (un bois et un pierre). La maison d’habitation : en rez-de-chaussée : entrée, couloir et dégagement (extension) desservant une chambre (ext.), une pièce à vivre avec kitchenette ouverte, aménagée et équipée (ext.), une salle d’eau avec dressing / buanderie attenants (ext.), 201une vaste pièce à vivre avec cheminée et cuisine ouverte aménagée et équipée et deux WC avec lave-mains ; à l’étage : palier et couloir avec nombreux rangements desservant trois chambres, une salle d’eau et un WC. L’ensemble est implanté sur un terrain plat, clos et paysagé agrémenté d’une piscine au sel chauffée (2016). Rénovations et prestations de qualité dans un environnement calme et préservé.  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: 211 m² Terrain: 1,515 m² Séjour: 85 m² Terrasse: 99 m² Campagne non-isolée Exposition: EW | 4 Chambres 2 Salle d'eau 6 Pièces 1 Garage Chauffage: Géothermique | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Détails complémentaires | | | SITUATION DU BIEN:  - Hameau   REZ DE CHAUSSÉE:  - Appartement dans extension récente : entrée et dégagement (8m²) desservant un salon avec cuisine ouverte aménagée et équipée (15,6 m²), une chambre (11,1 m²), une salle d'eau prolongée par une buanderie / dressing (8,8 m²) et un WC avec lave-mains.   - Chaufferie / buanderie 6,2 m²  - Pièce à vivre avec cuisine ouverte aménagée et équipée 85,2 m²  - WC + lave-mains 1.7 m²  1ER ÉTAGE:  - 3 Chambres 12,7/ 13,4 et 17,6 m²  - Palier / couloir et dégagement 18,4 m²   - Salle d'eau 7,8 m²  - WC 1,3 m²  DÉPENDANCES:  - Abri de jardin en bois 3,7 m²  - Appentis 4 m²  - cuisine d'été 12,2 m²  - Grangette 25,8 m²  DPE:  - DPE en cours   CHAUFFAGE:  - Climatisation réversible   - Electrique par le sol dans extension  - Géothermie   EQUIPEMENTS DIVERS:  - Double vitrage   - Fosse septique   - Cheminée   EQUIPEMENTS ELECTRIQUE:  - Volet électrique)   FENÊTRES:  - Double vitrage   - PVC   - Volets roulants électriques | SERVICES:  - Ville la plus proche : Gramat 5 mn  - Aéroport Brive 50 mn, Toulouse 1H45  - Autoroute 20 mn  - Calme   - Chambre d'hôtes possibles  - Commerces 5 mn  - Dépendance un abri de jardin, une grangette, une cuisine d'été  - Ecole 5 mn  - Gare 5 mn  - Gîtes possible  - Golf 20 mn  - Hôpital 30 mn  - Plain-pied   - Internet fibre optique.   TERRAIN:  - Arboré et paysagé 1 515 m²  - Cloturé   - Piscine 8 X 4 chauffée (au sel)  - Portail   - Terrasse et plages   TOITURE:  - Tuiles plates (2023)  VUE:  - Dégagée   OPTIONS WEB:  - Coup de Coeur   - Nouveauté | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | DPE | | | Classe énergétique : | Classe GES : | |  |  | |  | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Photos | | |  |  | |  |  | |  |  | |  |  | |  |  | |