|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Maison Contemporaine** - **Région GRAMAT**   |  | | --- | |  | | **REF : GRA1656**  A distance à pieds du centre bourg et ses commerces, au cœur d'un lotissement calme et paisible, belle contemporaine de 2006 développant plus de 145 m² habitables et, au total, près de 240 m² de surfaces utiles, en excellent état d'entretien. De plain-pied : entrée, couloirs et dégagements desservant deux chambres côté sud ouest, un vaste salon avec cheminée / insert jouissant d'une belle exposition, une cuisine semi-ouverte aménagée et équipée, une salle de bains et un WC avec lave-mains; à l'étage, dans le pigeonnier, palier desservant la suite parentale composée d'une grande chambre avec balcon et de sa salle d'eau / WC "en suite". Tout proche des sites majeurs de Rocamadour et Padirac, elle est implantée sur un jardin clos et magnifiquement paysagé agrémenté d'une piscine à débordement et d'un abri de jardin en bois. Tout-à-l'égout, chauffage par treillis chauffant pilotable pièce / pièce complété par une climatisation réversible, menuiseries PVC ou alu. double vitrage, ventilation mécanique y compris en sous-sol, citerne, autant d'atout qui contribuent à offrir un cadre de vie exceptionnel.  Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr  **Prix : 322 000 € \***  \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 5,50% soit 305 213 €net vendeur. |  |  |  | | --- | --- | | **Surface Habitable :** 146 m²  **Surface Terrain :**1 501 m² **N° de chambres :**3  **Etat :** Très bon | **Année de construction :** 2006  **Chauffage :** Electricité et bois  **Taxe Foncière :** 1 200 € |  |  |  | | --- | --- | | Situation du bien:  Village Lotissement résidentiel  Rez de Jardin:  Buanderie (dans garage) 4,3 m²  2 Chambres 12,1 et 12,8 m²  Cuisine semi-ouverte sur salon, aménagée et équipée 14,9 m²  Garage double avec porte auto. 39,6 m²  Hall d'entrée , couloir et dégagement 25,3 m²  Pièce à vivre 43,7 m² avec cheminée / insert  Salle de bains 7,6 m²  Terrasse et plages piscine 60 m²  WC + lave-mains 1,7 m²  1er étage:  Balcon 1,5 m²  Chambre avec salle d'eau / WC "en suite" 15,3 m²  Palier 5,3 m²  Salle d'eau / WC 7,5 m²  Dépendances:  Abri de jardin en bois 4 m²  DPE:  Consommation énergétique en énergie primaire 214,00 KWHep/m²an  Emission de gaz à effet de serre 6,00 Kgco2/m²an  Date de réalisation DPE (jj/mm/aaaa) 5/12/2022  Chauffage:  Electrique par le sol pilotable pièce / pièce + cheminée / insert  Equipements de Cuisine:  Cuisinière vitrocéramique  Four  Four à micro-ondes  Lave vaisselle  Equipements divers:  Air conditionné (climatisation réversible) | Equipements divers (suite):  Citerne  Double vitrage  Insert  Tout à l'égout  Equipements Electrique:  Câble TV  Eclairage jardin  Porte de garage électrique  Téléphone  Volet électrique)  Fenêtres:  Aluminium  Double vitrage  PVC  Services:  Ville la plus proche : GRAMAT 6mn  Aéroport Brive 45 mn, TOULOUSE 1H45  Autoroute 20 mn  Calme  Commerces accessibles à pieds  Ecole maternelles et primaires sur place, collège et lycée (ramassage)  Gare 10 mn  Golf 20 mn  Hôpital 40 mn  Internet / ADSL  Puits, source ou citerne (citerne)  Vue dégagée  Plain-pied  Place de Parking  Sous Sol:  Cave + local technique piscine 58 m²  Terrain:  Cloturé  Jardin joliment paysagé 1 501 m²  Piscine 8 X 4 à débordement  Terrasse et plages  Toiture:  Tuiles "canal" bon état  Vue:  Vue sur jardin et au-delà |  |  | | --- | |  | |
|  |

- Tel: «tel\_agence-