|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 résidentielRez de Jardin:Buanderie (dans garage) 4,3 m²2 Chambres 12,1 et 12,8 m²Cuisine semi-ouverte sur salon, aménagée et équipée 14,9 m²Garage double avec porte auto. 39,6 m²Hall d'entrée , couloir et dégagement 25,3 m²Pièce à vivre 43,7 m² avec cheminée / insertSalle de bains 7,6 m²Terrasse et plages piscine 60 m²WC + lave-mains 1,7 m²1er étage:Balcon 1,5 m²Chambre avec salle d'eau / WC "en suite" 15,3 m²Palier 5,3 m²Salle d'eau / WC 7,5 m²Dépendances:Abri de jardin en bois 4 m²DPE:Consommation énergétique en énergie primaire 214,00 KWHep/m²anEmission de gaz à effet de serre 6,00 Kgco2/m²anDate de réalisation DPE (jj/mm/aaaa) 5/12/2022Chauffage:Electrique par le sol pilotable pièce / pièce + cheminée / insertEquipements de Cuisine:Cuisinière vitrocéramiqueFourFour à micro-ondesLave vaisselleEquipements divers:Air conditionné (climatisation réversible)  | Equipements divers (suite):CiterneDouble vitrageInsertTout à l'égoutEquipements Electrique:Câble TVEclairage jardinPorte de garage électriqueTéléphoneVolet électrique)Fenêtres:AluminiumDouble vitragePVCServices:Ville la plus proche : GRAMAT 6mnAéroport Brive 45 mn, TOULOUSE 1H45Autoroute 20 mnCalmeCommerces accessibles à piedsEcole maternelles et primaires sur place, collège et lycée (ramassage)Gare 10 mnGolf 20 mnHôpital 40 mnInternet / ADSLPuits, source ou citerne (citerne)Vue dégagéePlain-piedPlace de ParkingSous Sol:Cave + local technique piscine 58 m²Terrain:CloturéJardin joliment paysagé 1 501 m²Piscine 8 X 4 à débordementTerrasse et plagesToiture:Tuiles "canal" bon étatVue:Vue sur jardin et au-delà  |

|  |
| --- |
|      |

 |
|  |

 - Tel: «tel\_agence-