|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Maison Ancienne** - **Région CAHORS**   |  | | --- | |  | | **REF : CA6861**  Remarquable ensemble immobilier en pierre rénové entièrement en 2010, au sein de deux hectares de verdure, à 15 minutes du centre de Cahors. Commodités à 2 km.  Une habitation composée d'une entrée, 3 chambres, 1 bureau en mezanine, 1 séjour-cuisine, 1 buanderie, 2 salles d'eau, 2 w.c., 2 terrasses (dont 1 couverte).  Un gîte avec 2 chambres, 1 salle d'eau, 1 séjour-cuisine, 1 buanderie, 1 terrasse avec pergola.  Une salle à manger-cuisine indépendante avec son authentique four à pain, 1 terrasse.  Contigû, grange rénovée avec entrée, séjour de 48 m², w.c, dressing. ; chambre avec salle d'eau, grand grenier aménagé à l'étage.  Encore sur le même plain- pied et toujours contiguë, grange rénovée offrant trois pièces et salle d'eau w.c;possibilité de continuer à le louer en "commercial"( deux entrées indépendantes) .  Une chambres avec lavabo indépendante toujours de plain-pied.  Des douches près de la superbe piscine.  Un peu plus de deux hectares confèrent à ce lieu une atmosphère paradisiaque, avec une grande diversité d'arbres, un verger, un potager, une tonnelle, deux paillottes (avec douches solaires et toilettes sèches, aprovisionnement en électricité et eau) ,des bassins.  Esthétique, confort, qualité de la rénovation sont les atouts de cette propriété au charme authentique.Un important potentiel qui saura s'adapter à votre projet.  A 15 mn de la ville de Cahors , 5 mn, des premières commodités.  Les informations sur les risques auquel ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques www.georisques.gouv.fr  **Prix : 625 000 € \***  \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 4,17% soit 600 000 €net vendeur. |  |  |  | | --- | --- | | **Surface Habitable :** 400 m²  **Surface Terrain :**22 561 m² **N° de chambres :**6  **Etat :** Bon | **Année de construction :** 1850  **Chauffage :** Electricité et bois  **Taxe Foncière :** 1 700 € |  |  |  | | --- | --- | | Situation du bien:  Campagne non isolée  Rez de Jardin:  Buanderie 2 m²  3 Chambres 12 m²; 10 m²; 10 m²  Cuisine semi-ouverte, 9 m²inclus dans surf séjour  Hall d'entrée dans surface séjour, avec placard  Pièce à vivre séjour avec poêle incluant entrée et cuisine, 45 m²  2 Salles d'eau 4 et 3 m²les 2 avex w.c.  2 Terrasses couverte (sud) 25 m² et non-couverte (nord) 20 m²  2 WC suspendus, inclus dans chacune des salles d'eau  Rez de chaussée:  Cave  2 Chambres indépendantes 20 m² avec salle d'eau et 12 m²  Commerce 75 m² , 3 pièces plus salle d'eau et w.c.(libre d'occupation ou reconduction de la location 450 €mensuel))  Cuisine d'été indépendante,22 m² avec poêle à bois, four à pain, terrasse  Dégagement 6 m²  Garage  Hall d'entrée  Pièce à vivre pièce "séminaire" en L, env 48 m²  Salle d'eau attenant à une chambre  Terrasse 20 m²  Vestiaire 13m²  WC 2 m² suspendu, lave-main  1er étage:  Grenier 62 m² aménagé, avec dressing, reste radiateur à poser (reservations faites)  Mezzanine bureau env 10 m² acces dans maison principale depuis le séjour)  Pièce env 7 m²(15m²/plancher) acces depuis le séjour, en enfilade après le bureau (mezzanine)  Dépendances:  Abri  Appentis  Cabanon  Gîte 40 m² avec séjour-cuisine, 2 chambres, salle d'eau-w.c.,terrasse,(possibilité de le louer 550€ mensuel )  DPE:  Consommation énergétique en énergie primaire 320,00 KWHep/m²an E  Emission de gaz à effet de serre B  Date de réalisation DPE 02 /03/2023  Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques 1 740,00 € | DPE (suite):  Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques 2 400,00 €  Chauffage:  bois 2 poêles  Electrique radiateurs performant  Equipements divers:  Citerne citerne d'eau 12 m3  Double vitrage  Fosse septique faite en 2010 de 4000l.  Insert poele à bois  Placard  Fenêtres:  Double vitrage  PVC  Volets bois  Services:  Ville la plus proche : Cahors 10 mn  Aéroport  Autoroute 1h15  Commerces 1er de dépannage au village  Dépendance  Ecole 5 mn  Gare 15 mn  Hôpital 15 mn  Internet / ADSL  Puits, source ou citerne citerne, bassins  Vue  Plain-pied  6 Places de Parking  Sous Sol:  Cave  Terrain:  Allée privée  Arboré  Boisé  Cour  Jardin  Petite pièce d'eau, bassin.  Piscine liner, traitement au sel, volet roulant, bâche d(hivernage, douche solaire  Potager  Verger  Toiture:  Tuiles Bon état , révisée ou refaite selon les toits  Isolation  Vue:  Dégagée |  |  | | --- | |  | |
|  |

- Tel: «tel\_agence-