|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 isoléeRez de Jardin:Buanderie 2 m²3 Chambres 12 m²; 10 m²; 10 m²Cuisine semi-ouverte, 9 m²inclus dans surf séjourHall d'entrée dans surface séjour, avec placardPièce à vivre séjour avec poêle incluant entrée et cuisine, 45 m²2 Salles d'eau 4 et 3 m²les 2 avex w.c.2 Terrasses couverte (sud) 25 m² et non-couverte (nord) 20 m²2 WC suspendus, inclus dans chacune des salles d'eauRez de chaussée:Cave2 Chambres indépendantes 20 m² avec salle d'eau et 12 m²Commerce 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, terrasseDégagement 6 m²GarageHall d'entréePièce à vivre pièce "séminaire" en L, env 48 m²Salle d'eau attenant à une chambreTerrasse 20 m²Vestiaire 13m²WC 2 m² suspendu, lave-main1er 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:AbriAppentisCabanonGîte 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 EEmission de gaz à effet de serre BDate de réalisation DPE 02 /03/2023Montant 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 poêlesElectrique radiateurs performantEquipements divers:Citerne citerne d'eau 12 m3Double vitrageFosse septique faite en 2010 de 4000l.Insert poele à boisPlacardFenêtres:Double vitragePVCVolets boisServices:Ville la plus proche : Cahors 10 mnAéroportAutoroute 1h15Commerces 1er de dépannage au villageDépendanceEcole 5 mnGare 15 mnHôpital 15 mnInternet / ADSLPuits, source ou citerne citerne, bassinsVuePlain-pied6 Places de ParkingSous Sol:CaveTerrain:Allée privéeArboréBoiséCourJardinPetite pièce d'eau, bassin.Piscine liner, traitement au sel, volet roulant, bâche d(hivernage, douche solairePotagerVergerToiture:Tuiles Bon état , révisée ou refaite selon les toitsIsolationVue:Dégagée  |

|  |
| --- |
|     |

 |
|  |

 - Tel: «tel\_agence-