|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Maison Ancienne** - **Région GRAMAT**   |  | | --- | |  | | **REF : GRA1705**  Dans un hameau du secteur de Gramat, au calme sans être isolée, jolie et vaste quercynoise entièrement restaurée en 2000 implantée sur un parc de 4 521 M² avec piscine et dépendances. Elle offre en rez de jardin : pièce à vivre incluant cuisine ouverte aménagée et équipée et salle à manger, salon avec cantou, un bureau, une salle d'eau / WC, un cellier et la chaufferie. A l'étage : couloir desservant 3 grandes chambres dont une avec alcôve dans le pigeonnier, second salon à usage de salle de jeux, salle de bains et WC; au-dessus, en mezzanine, "dortoir", chambre avec alcôve dans pigeonnier, salle d'eau avec WC. Le parc paysagé est agrémenté d'une piscine 12X5, d'un garage, d'un four à pain et d'une vaste terrasse dallée. Chauffage central fuel avec complément bois (système Polyflam), assainissement individuel aux normes, huisseries bois double vitrage...Environnement calme et préservé. Visite virtuelle 3D : https://my.matterport.com/show/?m=ySQfhphnFKD  Disponibilité janvier 2025 !!  Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques www.georisques.gouv.fr  **Prix : 498 750 € \***  \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 5,00% soit 472 500 €net vendeur. |  |  |  | | --- | --- | | **Surface Habitable :** 266 m²  **Surface Terrain :**4 521 m² **N° de chambres :**4  **Etat :** Très bon | **Année de construction :** 1850  **Chauffage :** Fuel  **Taxe Foncière :** 1 700 € |  |  |  | | --- | --- | | Rez de Jardin:  Bureau 12,5 M²  Cellier / buanderie 7,9 M²  Chaufferie 11,8 M²  Dégagement 3 M²  Pièce à vivre cuisine/ salle à manger 50 M²  Salle d'eau 3,5 M²  Salon avec cheminée 27, 6 M²  WC  1er étage:  3 Chambres 18,7 M² (+ 7 M² pigeonnier)/ 15,6 et 15,5 M²  Palier / couloir et dégagement 12,8 M²  Salle de bains douche + bains 7,7 M²  Salon (salle de jeux) 27,7 M²  2ème étage:  2 Chambres en mezzanine et mansardées : un "dortoir" 15,2 M² et une chambre 14,3 M² + pigeonnier 7 M²  Dégagement 1,8 M²  Salle d'eau + WC 3,3 M²  WC  Dépendances:  Four à pain  Garage indépendant  DPE:  Consommation énergétique en énergie primaire 247,00 KWHep/m²an | DPE (suite):  Emission de gaz à effet de serre 44,00 Kgco2/m²an  Date de réalisation DPE 12/02/2024  Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques 3 320,00 €  Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques 4 560,00 €  Chauffage:  CC Fuel  Equipements divers:  Citerne  Double vitrage  Fosse septique aux normes  Placard  Fenêtres:  Bois  Double vitrage  Services:  Aéroport Brive 50 mn, Toulouse 2 H 00  Autoroute 20 mn  Calme  Commerces 5 mn  Ecole primaire sur place  Gare 5 mn  Golf 15 mn  Hôpital 35 mn  Internet / ADSL fibre  Terrain:  Cloturé 4 521m²  Piscine 12X5  Terrasse 60 m²  Toiture:  Tuiles plates bon état |  |  | | --- | |  | |
|  |

- Tel: «tel\_agence-