|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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=ySQfhphnFKDDisponibilité 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 M²Cellier / buanderie 7,9 M²Chaufferie 11,8 M²Dégagement 3 M²Pièce à vivre cuisine/ salle à manger 50 M²Salle d'eau 3,5 M²Salon avec cheminée 27, 6 M²WC1er étage:3 Chambres 18,7 M² (+ 7 M² pigeonnier)/ 15,6 et 15,5 M²Palier / couloir et dégagement 12,8 M²Salle de bains douche + bains 7,7 M²Salon (salle de jeux) 27,7 M²2ème étage:2 Chambres en mezzanine et mansardées : un "dortoir" 15,2 M² et une chambre 14,3 M² + pigeonnier 7 M²Dégagement 1,8 M²Salle d'eau + WC 3,3 M²WCDépendances:Four à painGarage indépendantDPE:Consommation énergétique en énergie primaire 247,00 KWHep/m²an  | DPE (suite):Emission de gaz à effet de serre 44,00 Kgco2/m²anDate de réalisation DPE 12/02/2024Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques 3 320,00 €Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques 4 560,00 €Chauffage:CC FuelEquipements divers:CiterneDouble vitrageFosse septique aux normesPlacardFenêtres:BoisDouble vitrageServices:Aéroport Brive 50 mn, Toulouse 2 H 00Autoroute 20 mnCalmeCommerces 5 mnEcole primaire sur placeGare 5 mnGolf 15 mnHôpital 35 mnInternet / ADSL fibreTerrain:Cloturé 4 521m²Piscine 12X5Terrasse 60 m²Toiture:Tuiles plates bon état  |

|  |
| --- |
|      |

 |
|  |

 - Tel: «tel\_agence-