|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Maison Ancienne** - **CAHORS**

|  |
| --- |
|  |
| **REF : CA6972**CAHORS. Belle propriété à l'abris des regards à quelques minutes du centre-ville. La localisation et la taille est idéale pour faire des gites ou accueillir une grande famille. Ce coin de paradis est composé d'une première maison de 354.8 m² habitable comprenant un appartement disposant d'une entrée indépendante de 58.5 m² et d'une seconde maison aussi indépendante de 222 m² habitable. La totalité de la propriété est de 576.9 m² habitable sur un terrain de 3404 m². Ce bien d'exception dispose d'un grand garage de 76 m² et d'un autre double garage de 48.7 m², d'une grande piscine de 12X5 refaite entre 2023 et 2024, de 5 belles terrasses et une véranda. L'isolation et le chauffage ont été refait en 2023 avec l'installation de pompes à chaleurs. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques www.georisques.gouv.fr**Prix : 888 250 € \*** \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 4,50% soit 850 000 €net vendeur. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Surface Habitable :** 576 m² **Surface Terrain :**3 404 m²**N° de chambres :**8 **Etat :** Très bon  | **Année de construction :** 1970 **Chauffage :** Pompe chaleur **Taxe Foncière :** 8 000 €  |

|  |  |
| --- | --- |
| Situation du bien:1ère Périphérie Quartier Saint-GeorgesRez de Jardin:Chaufferie de 14.30 m²Garage N°1 de 76 m² : N° 2 de 48.71 m² (ouvert et double)Pièce de rangement /salle d'eau de 15.25 m² à finirVeranda de 17.40 m²Rez de chaussée:Arrière-cuisine 11.48 m² avec ballon thermodynamique.Buanderie 12.84 m² ;Chambre chambre n°1 : 12.84 m²;Cuisine n°1 : 29 m² avec insert; n°2 : 33.05 m²;Dégagement N°1 : 2.74 m²; N°2 : 8.33 m²; N°3 : 2.23 m²Pièce 27.07 m²Salon N°1 :34.07 m² avec cheminée insert ; N°2 :15.98 m² N°3 :22.54 m² avec cheminée insert ;Salle à manger 26 m²Salle d'eau avec Wc : 4.87 m²WC n°1 :2.98 m²;1er étage:Buanderie 7.65 m²Bureau de 15.25 m²Chambre N°1 : 11.89 m² avec dressing de 2.12 m²; N°2 : 25.33 m² avec balcon de 5.08 m²; N° 3 : de 12.64 m²;Couloir N°1 : 4.06 m²; N°2 : 6.87 m² avec 3 placards dont 2 de 1.29 m²;Cuisine 16.83 m² avec four Gaudin, et piano de cuisine Gaudindégagement N°1 : 1.97 m²;Hall d'entrée de 9.01 m²Palier de 12.17m² avec 3 placards.Salle d'eau N°1 : 5,43 m²Salle de bains N°1: 7.91 m² avec lumière et musique d'ambiance ; N°2 avec WC : 14.49 m²;Terrasse N°1 : 7.09 m² ; N°2 : 33.84 m²WC N°1 :1.52 m²2ème étage:Appartement de m² : séjour/cuisine de 18.70m²; ch1 de18.10 m² traversante; ch2 de 10.67 m²; sd + WC de 11.09 m²; Terrasse 1 de 15.96m² ; Terrasse 2 de 22 m². Avec accès extérieurBureau de 11.34 m² avec volets roulant manuel.Chambre N°1 : 17.21 m² avec placard ; N°2 : 12.36 m² ; N° 3 : 11.4 m² avec placard ;Couloir de 7 m²Dressing de 16.21 m²Palier N°1 : 3.25 m² ; N°2 : 6.53 m²Salle d'eau N°1 : 12.63 m² avec placard ;  | 2ème étage (suite):Terrasse N°1 : 33.84 m²; à supprimer car doublonWC de 2.03m²DPE:Consommation énergétique en énergie primaireEmission de gaz à effet de serreChauffage:bois 3 insertsPompe à chaleur 2023Equipements de Cuisine:Cuisinière au gaz gaudinFour gaudinFriteuseHotte aspiranteEquipements divers:Adoucisseur d'eau 2021Air conditionné dans la maison 2 tout l'étage à la climatisation reversibleDouble vitrageInsertPlacardStore banneTout à l'égoutProduction eau chaude cumulusCheminée 3 : 2 cheminée insert et un insertEquipements Electrique:Antenne paraboliqueCâble TVEclairage jardinInterphonePortail électriqueTéléphoneVolet électrique)Fenêtres:BoisDouble vitragePVCVolets roulant électrique et manuel + volets pliantsTerrain:Allée privéeArboréCloturéEtang avec pont restauré en 2024JardinPiscinePortailToiture:TuilesVue:Vue sur jardin  |

|  |
| --- |
|    |

 |
|  |

 - Tel: «tel\_agence-