|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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-Georges  Rez de Jardin:  Chaufferie de 14.30 m²  Garage 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 finir  Veranda de 17.40 m²  Rez 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 m²  Pièce 27.07 m²  Salon 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 m²  Salle d'eau avec Wc : 4.87 m²  WC n°1 :2.98 m²;  1er étage:  Buanderie 7.65 m²  Bureau de 15.25 m²  Chambre 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 Gaudin  dégagement N°1 : 1.97 m²;  Hall d'entrée de 9.01 m²  Palier de 12.17m² avec 3 placards.  Salle d'eau N°1 : 5,43 m²  Salle 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 m²  WC N°1 :1.52 m²  2ème 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 extérieur  Bureau 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 m²  Dressing de 16.21 m²  Palier N°1 : 3.25 m² ; N°2 : 6.53 m²  Salle d'eau N°1 : 12.63 m² avec placard ; | 2ème étage (suite):  Terrasse N°1 : 33.84 m²; à supprimer car doublon  WC de 2.03m²  DPE:  Consommation énergétique en énergie primaire  Emission de gaz à effet de serre  Chauffage:  bois 3 inserts  Pompe à chaleur 2023  Equipements de Cuisine:  Cuisinière au gaz gaudin  Four gaudin  Friteuse  Hotte aspirante  Equipements divers:  Adoucisseur d'eau 2021  Air conditionné dans la maison 2 tout l'étage à la climatisation reversible  Double vitrage  Insert  Placard  Store banne  Tout à l'égout  Production eau chaude cumulus  Cheminée 3 : 2 cheminée insert et un insert  Equipements Electrique:  Antenne parabolique  Câble TV  Eclairage jardin  Interphone  Portail électrique  Téléphone  Volet électrique)  Fenêtres:  Bois  Double vitrage  PVC  Volets roulant électrique et manuel + volets pliants  Terrain:  Allée privée  Arboré  Cloturé  Etang avec pont restauré en 2024  Jardin  Piscine  Portail  Toiture:  Tuiles  Vue:  Vue sur jardin |  |  | | --- | |  | |
|  |

- Tel: «tel\_agence-