|  |
| --- |
| **Région Bretenoux VALLEE DORDOGNE - superbe propriété du XIX eme avec vue imprenable** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Détails** |  | **Région BRETENOUX** |
| Situation du bien:* Hameau

Rez de Jardin:* Cave 61 m² sous la grange dont 35 m² aménageables.

Rez de chaussée:* Cave 44 m²
* Chambre 12 m² avec sa sdo/wc en suite
* Chaufferie buanderie
* Cuisine secondaire de 23 m²
* Hall d'entrée vitré raccordant la maison à la grange
* Pièce vitrée de 12 m²
* Salon de 37 m² avec poêle à bois plafond cathédral pigeonnier
* Salle d'eau en suite de la chambre 1
* WC dans la sdo en suite

1er étage:* Balcon prolongeant la véranda
* 2 Chambres 12 m² dans la partie "grange aménagée" avec sdo/wc en suite et 12 m² dans la partie "maison"
* Couloir
* Cuisine semi ouverte sur le séjour. Aménagée et équipée
* dégagement entrée de la maison
* Mezzanine de 5 m² donnant sur le salon dans la partie "grange aménagée"
* Salle d'eau en suite de la chambre dans la partie "grange aménagée"
* Salle de bains 6 m²
* Séjour 42 m² avec cheminée ouverte et accès sur la véranda
* Veranda 12 m² prolongée d'un balcon. Exposée Est avec vue imprenable
* WC indépendant

2ème étage:* Bureau 4 m²
* 3 Chambres 13,5 m² - 12,60 m² et 20 m². chacune avec rangement
* Palier 17 m² distribuant l'accès à toutes les pièces
* Salle d'eau plus de 3,40 m²
* WC indépendant

Dépendances:* Garage en RDC de la grangette : 40 m²
* Grangette en RDJ : 33 m² de cave avec belle hauteur sous poutre.
* Serre Bûcher de 7 m²

DPE:* Consommation énergétique en énergie primaire 153,00 KWHep/m²an
* Emission de gaz à effet de serre 33,00 Kgco2/m²an

Chauffage:* CC Fuel radiateurs fonte pour la partie "maison" et sol plancher chauffant basse température en rdc de la partie "grange aménagée"
* Electrique radiateur dans chaque sdo en complément

Equipements de Cuisine:* Four
* Four à micro-ondes
* Hotte aspirante
* Lave vaisselle
* Plaque à induction 4 feux

Equipements divers:* Aspiration centralisée
* Citerne
* Fosse septique 2 fosses de 3000 l et 2 bac à graisse (partie traitement à mettre aux normes)

Fenêtres:* Bois en chêne pour la partie "grange aménagée"
* Bois-Metal Alu extérieur et chêne à l'intérieur pour la partie "maison"
* Double vitrage
* Volets massifs en châtaignier

Services:* Ville la plus proche : a 5 mn de Bretenoux ou Saint Céré
* Aéroport Brive : 1 h - Toulouse : 2 h
* Autoroute 45 mn
* Calme
* Chambre d'hôtes possible
* Commerces 5 mn
* Dépendance grangette avec partie garage
* Ecole sur place
* Gare 5 mn Ligne Brive - Aurillac
* Gîtes possible
* Golf 5 mn
* Hôpital 5 mn
* Internet / ADSL
* Puits, source ou citerne citerne
* Vue imprenable
* Plain-pied

Terrain:* Allée privée
* Arboré
* Cloturé En partie
* Portail porche quercynois en pierres de taille avec portes en châtaignier massif
* Potager d'environ 300 m². Non attenant, situé en face de la maison. Avec eau et électricité.
* Terrasse en pierres rouges de 20 m² avec tonnelle
* Verger noyers, cerisiers, pommiers, prunier, pêchers, figuiers

Toiture:* Ardoises pour la maison. toiture à la "mansard" révisée et renforcée en 2000
* Tuiles anciennes pour la partie "grange aménagée". Toiture refaite en 2005
* Isolation thermique des toitures. Iso phonique et thermique de la majorité des entresols

Vue:* Vue panoramique sur la vallée
 |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Réf : GRA1356** | **Prix honoraires inclus : 375 000 €** | **dont 4,17% charge acquéreur. Prix honraires exclus : 360 000 €** |

|  |
| --- |
|  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

 |
| A proximité du bassin économique dynamique de la vallée de la Dordogne et proche des sites touristiques tels que Rocamadour, cet ensemble Quercynois, récemment restauré, a conservé son charme d'antan tout en bénéficiant du confort d'aujourd'hui.Composé d'une maison d'habitation de 164 m² habitables (4 chambres) reliée à une grange aménagée de 110 m² (2 chambres) par une structure vitrée qui ouvre la vue sur la vallée. L'ensemble est agrémenté d'un terrain arboré en parti clos de murs en pierre et piscinable, d'une terrasse avec pergola, d'une citerne de récupération des eaux de pluies, de caves, et d'un garage (env. 200 m² de surfaces annexes en tout). Sa position dominante dans un hameau calme et néanmoins proche de tous services et commerces est idéale et permet tout type de projet: une maison de famille, accueil en chambre d'hôtes ou même gîte.Les informations sur les risques auquel ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques www.georisques.gouv.fr |

|  |  |
| --- | --- |
| **Surface habitable** : 275 m² **Surface terrain** : 2 946 m² **Nombre de pièces** : 11 pièces**Nombre de salle de bain** : 1 | **Type de cuisine** : Sans**Type de chauffage** : Fuel**Nombre de chambres** : 6**Nombre de salle d'eau** : 3 |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **Etat** : Bon **Année de constuction** : 1850 | **Style** : Pierre**Exposition** : Est Ouest |

 |
|  |  | 17 rue de la Balme 46500 GRAMATTél : 0565381137 Site web : www.chrisimmo.fr |