|  |  |
| --- | --- |
| **Chris'Immo 17 rue de la Balme  46500 GRAMAT Tél. : 0565381137 06 81 39 63 80** | **Mr Stéphane CANARD** |

Votre recherche immobilière

Monsieur Canard,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir ci-joint le descriptif d’un bien susceptible de vous intéresser (les deux logements sont déjà présents !).

Nous vous en souhaitons bonne réception et sommes à votre disposition pour fixer une visite à votre convenance.

Dans l’éventualité où vos critères de recherche évolueraient, nous vous saurions gré de nous en faire part, ce qui nous permettrait de continuer à vous servir de la meilleure façon possible.

Restant à votre disposition, nous vous prions d’agréer, Monsieur Canard, l’expression de nos sentiments les meilleurs.

Pour Chris'Immo,

**Corentin JEAN**

**Vente**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
| Située à GRAMAT  Prix: 286200  Ref : GRA1696 |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| |  | | --- | | Descriptif | | Grande maison style année '70 sur 3 niveaux complètement indépendant. Belle opportunité de développé une activité de rendement locatif. Maison comportant un beau sous sols transformé pour partie en T2. Au première étage un grand séjour très lumineux et ouvert sur la salle a manger, baie vitrée donnant sur la terrasse, salle d'eau, WC indépendant et une cuisine aménagée Au deuxième étage appartement T3 avec accès indépendant d'extérieur. A l'entrée un grand séjour, deux grandes chambres, salle d'eau avec WC. Cuisine indépendante avec un cellier. Grand terrain plat, facile d'entretien avec piscine couverte. La Maison se situe dans un environnement calme a la sortie de Gramat, mais reste proche de commerces et des écoles de proximités. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | Caractéristiques principales | | | | * Type: Maison Contemporaine Année constr.: 1972 Piscine 1 | * Etat: A rafraîchir Surf. habitable: 228 m² Terrain: 2,500 m² Séjour: 20 m² Terrasse: 50 m² Campagne non-isolée Exposition: S | * 6 chambres 3 salle d'eau 10 pièces 1 bureau 2 garages Chauffage: Fuel | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Détails complémentaires | | | * SITUATION DU BIEN:  - Campagne non isolée début d'un hameau  REZ DE JARDIN:  - Atelier   - Chambre 12.21m²  - Garage 2 voitures  - Pièce à vivre avec cuisine 30.90m²  - Salle d'eau +wc 4.13m²  - Veranda 16.06m²  REZ DE CHAUSSÉE:  - 3 Chambres 10.82m²/15.34m²/13.96m²  - Couloir 9.37m²  - Cuisine 8.84m²  - Hall d'entrée 5.88m²  - Salon 18.28m²  - Salle à manger 20.30m²  - Salle d'eau 7.28m²  - WC 2.17m²  1ER ÉTAGE:  - Buanderie 4.72m²  - Bureau 7.75m²  - 2 Chambres 15.50m²/12.02m²  - Cuisine 15.39m²  - Hall d'entrée 2.64m²  - Palier 6.22m²  - Salle d'eau 5.51m²  - Salon 27.22m²  DPE:  - Consommation énergétique (en énergie primaire): 258 KWHep/m²an  - Emission de gaz à effet de serre: 50 Kgco2/m²an  - Date de réalisation DPE 16/11/2023 | * CHAUFFAGE:  - CC Fuel   - Solaire / photovoltaïque pour production d'eau chaude  EQUIPEMENTS DIVERS:  - Double vitrage   - Fosse septique   - Placard   - Panneaux Solaires pour production d'eau chaude  FENÊTRES:  - Bois   - Double vitrage   - PVC   SERVICES:  - Ville la plus proche : GRAMAT  - Aéroport 50min  - Autoroute 25min   - Chambre d'hôtes sur place  - Commerces 5 min  - Ecole 5 min  - Gare 5 min  - Golf 15min  - Vue   - Plain-pied   - Place de Parking   TERRAIN:  - Cloturé   - Piscine au Chlore 10X5 avec liner armée de 2021, profondeur de 1m à 1.60m  - Terrain causse   - Terrasse   TOITURE:  - Tuiles   - Isolation toit : laine de verre + tri iso, murs : laine de verre 7cm + double cloison  VUE:  - Dégagée | |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Classe énergétique | | | Classe énergétique : E |  | |  | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Photos | | |  |  | |  |  | |  |  | |