|  |  |
| --- | --- |
| **Chris'Immo17 rue de la Balme 46500 GRAMATTél. : 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 GRAMATPrix: 286200Ref : 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 aménagéeAu 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 ContemporaineAnnée constr.: 1972Piscine 1
 | * Etat: A rafraîchirSurf. habitable: 228 m²Terrain: 2,500 m²Séjour: 20 m²Terrasse: 50 m²Campagne non-isoléeExposition: S
 | * 6 chambres3 salle d'eau10 pièces1 bureau2 garagesChauffage: Fuel
 |

 |

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

|  |
| --- |
| Détails complémentaires |
| * SITUATION DU BIEN: - Campagne non isolée début d'un hameauREZ DE JARDIN: - Atelier  - Chambre 12.21m² - Garage 2 voitures - Pièce à vivre avec cuisine 30.90m² - Salle d'eau +wc 4.13m² - Veranda 16.06m²REZ 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 2.17m²1ER 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 27.22m²DPE: - 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 chaudeEQUIPEMENTS DIVERS: - Double vitrage  - Fosse septique  - Placard  - Panneaux Solaires pour production d'eau chaudeFENÊTRES: - 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 cloisonVUE: - Dégagée
 |

 |

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

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

 |

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

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

 |