|  |  |
| --- | --- |
|  **GD2036** | **414 000 € H.A.I.Honoraires d'Agence Inclus à la charge de l'acquéreur : 0****Soit 400 000 € Honoraires d'Agence exclus**  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Détails** |  | **Secteur GOURDON - Lumineuse Maison de charme - 4 chambres avec vue et piscine sur 9800 m²**Région GOURDON |
| SITUATION DU BIEN: - Village REZ DE JARDIN: - Buanderie Cellier de 30 m² avec évier - Cave petite cave sous escalier - Cellier  - Chaufferie  - Dégagement 3 m² - Garage 60 m²  - 2 Pièces salle de sports de 18 m², pièce de rangement sous terrasse de 35 m²REZ DE CHAUSSÉE: - Bureau 5,6 m² - Chambre en suite : chambre de 13 m² avec accès direct terrasse; dressing de 7,6 m², dégagement de 2,74 m², salle de bains (bain balnéo, douche italienne) de 10,5 m² - Couloir 2,45 m² - Hall d'entrée avec espace de vie de 27 m² - Pièce à vivre de 45 m² avec espace cuisine incluant salon - Terrasse pergola bioclimatique - WC 1,10 m²1ER ÉTAGE: - Bureau 10 m² - 3 Chambres surfaces nettes : 2 de 11 m² avec placards, 10 m² avec salle d'eau - Couloir 4,10 m² - Pièce salle de jeux de 5 m² - 2 Salles d'eau 5 m² - WC 1,10 m² avec lave-mainsDPE: - Consommation énergétique (en énergie primaire): 148 KWHep/m²an C - Emission de gaz à effet de serre: 4 Kgco2/m²an A - Date de réalisation DPE 12/07/2024CHAUFFAGE: - Climatisation réversible froid en rdc et clim réversible étage - Pompe à chaleur chauffage au sol EQUIPEMENTS DIVERS: - Double vitrage  - Tout à l'égout  - volets en aluminiumSERVICES: - Calme  - Commerces  - Vue  - Plain-pied  - Place de Parking  - Internet fibre optique. TERRAIN: - Allée privée  - Arboré  - Cloturé en partie - Piscine 11 x 4,5 au sel avec volet de sécurité électrique - Portail électriqueTOITURE: - Tuiles toiture récenteVUE: - Dégagée OPTIONS WEB: - Coup de Coeur  - Nouveauté https://dpe.files.activimmo.com/elan?dpe=148&ges=4 https://dpe.files.activimmo.com/elan/ges/?ges=04 |  |

|  |
| --- |
| https://gildc.activimmo.ovh/pic/500x325/02iferg6502574p6050944eoscm.jpg |

|  |
| --- |
| https://gildc.activimmo.ovh/pic/160x100/02iferg6502574p6050939yrmbi.jpg https://gildc.activimmo.ovh/pic/160x100/02iferg6502574p6050943gfftw.jpg https://gildc.activimmo.ovh/pic/160x100/02iferg6502574p6050948njnob.jpg |

|  |
| --- |
| Secteur Gourdon - En situation calme sur 9800 m² arborés avec vue et piscine, une allée privée conduit à cette spacieuse et lumineuse **Maison de charme**. Vous serez conquis par ce lieu de vie privilégié - 180 m² habitables fonctionnels et confortables aménagés avec goût dont grands espaces de vie avec accès extérieur direct, 4 chambres + bureau. Terrasse avec pergola bioclimatique, grand sous-sol. **Proche d'un village tous commerces.****La Maison.** **RDC.** Hall d'entrée avec espace de vie de 27 m², séjour de 45 m² avec cuisine incluant surface salon, couloir de 2,45 m², bureau de 5,6 m², chambre en suite : de 13 m² avec accès direct terrasse; dressing de 7,6 m², dégagement de 2,74 m², salle de bains (bain balnéo, douche italienne) de 10,5 m², wc de 1,10 m², terrasse avec pergola bioclimatique. **Etage.** Couloir de 4,10 m², 3 chambres : surfaces nettes : 2 de 11 m² avec placards, 10 m² avec salle d'eau, bureau de 10 m², salle de jeux de 5 m², 2 salles d'eau dont 1 de 5 m², wc avec lave-mains de 1,10 m². **RDJ.** Garage de 60 m², dégagement de 3 m², cellier/buanderie de 30 m² avec évier, petite cave sous escalier, 2 pièces dont salle de sports de 18 m² et une pièce de rangement sous terrasse de 35 m².Chauffage au sol (Pac air/eau). Climatisation froid en rdc et réversible à l'étage.Tout-à-l'égout. Double vitrage et volets aluminium.Raccordement à la fibre. Toiture récente. Portail électrique.Piscine de 11 x 4,5 au sel - volet de sécurité électrique.Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques [www.georisques.gouv.fr](file:///C%3A/ProgramData/activimmo/) |

|  |  |
| --- | --- |
| **Surface habitable** : 190 m²**Surface terrain** : 9800 m² | **Nombre de chambres** : 4**Surface du séjour** : 70 m² |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **Etat** : Très bon **Année de construction** : 1975 | **Style :** Traditionnel **Taxe Fonc. :** **Chauffage :** Pompe chaleur |

 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| PLEIN SUDl'agence immo2 place Doussot - 46200 SOUILLAC www.pleinsudimmo.frcontact@pleinsudimmo.fr - 06 24 22 26 21Rcs Cahors 807 882 477 Carte pro n° PCI 4601 2018 000 023 899 délivrée par la CCI du Lot |  |  |
|  |  |  |
| https://gildc.activimmo.ovh/pic/275x180/02iferg6502574p6050939yrmbi.jpg | https://gildc.activimmo.ovh/pic/275x180/02iferg6502574p6050943gfftw.jpg |
|  |  |
| https://gildc.activimmo.ovh/pic/275x180/02iferg6502574p6050948njnob.jpg | https://gildc.activimmo.ovh/pic/275x180/02iferg6502574p6049998dlvqo.jpg |
|  |  |
| https://gildc.activimmo.ovh/pic/275x180/02iferg6502574p6049960vipcp.jpg | https://gildc.activimmo.ovh/pic/275x180/02iferg6502574p6049987bjehd.jpg |
|  |  |
| https://gildc.activimmo.ovh/pic/275x180/02iferg6502574p6049961ozqik.jpg | https://gildc.activimmo.ovh/pic/275x180/02iferg6502574p6049979zhtzq.jpg |