



## REAL ESTATE PRESTIGE & CHARACTER



Ref : **9883CHG**

Prix : **560 000 €** Frais agence inclus

Localisation : **Lot / Cahors et périphérie de Cahors**



En situation dominante, bel ensemble quercynois restauré de 372 m<sup>2</sup> habitables, 5 chambres, 4 salles d'eau, 1 salle de bains, grand salon avec cheminée, cuisine équipée, piscine et pool house équipé, garage 3 voitures, jardin, citernes, tout à l'égout.





<b>Ref : 9883CHG</b>	<b>Localisation</b>
Surface habitable : <b>372 m<sup>2</sup></b> Surface Utile : <b>435 m<sup>2</sup></b> Surface terrain : <b>2 610 m<sup>2</sup></b> Dépendances : <b>oui</b> Piscine : <b>oui</b> Les avantages : <b>Très confortable</b> <b>Lumineux</b>	   Département : <b>Lot</b> Secteur : <b>Cahors et périphérie de Cahors</b>
Prix : <b>560 000 €</b> Frais agence inclus	

## Descriptif

Confortable maison quercynoise de 372 m<sup>2</sup> habitables environ, en trois niveaux. En rez-de chaussée, 1 chambre avec salle d'eau, 1 salle de billard/bibliothèque, chaufferie, cave et atelier. Au 1er étage, bolet fermé, salon, toilettes, salle à manger, cuisine, espace repas, espace bureau, espace tv/bibliothèque, 3 chambres avec salle d'eau et wc. Au second étage, espace salon mezzanine, chambre avec salle de bains. Garage 3 voitures avec portail télécommandé, piscine 14m x 7m au chlore, pool-house aménagé et équipé, espace douche-wc, local technique, citerne d'eau enterrée de 10.000L, deux récupérateurs d'eau, potager, vue, tout à l'égoût, l'ensemble sur 2610 m<sup>2</sup> paysager.

**Maison**  
 Portail d'entrée en pierre avec porte en bois massif clouté, ouvrant sur une cour intérieure paysager avec sol en pierre pour partie et gazon pour l'autre.

**Rez-de-jardin**  
 Diverses caves de rangement, cave à vin, chaufferie.  
 Chambre 1 : 12.50 m<sup>2</sup>, moquette au sol, grand radiateur mural, fenêtre Sud avec volet, grand placard.  
 Salle d'eau : 5.90 m<sup>2</sup>, cabine de douche, wc, grand radiateur, meuble avec placards et tiroirs, deux vasques, plan en marbre, grand miroir, éclairage basse tension, ventilation, fenêtre Nord avec barre de défense.  
 Salle de billard/bibliothèque/audio : 39.65 m<sup>2</sup>, terre cuite au sol, grande double porte vitrée avec volets, meubles bibliothèque sur mesure, deux grands radiateurs muraux, une fenêtre Ouest et deux fenêtres Nord. Ces deux pièces sont accessibles de l'intérieur de la maison par un escalier menant au 1er étage ainsi que par l'extérieur côté cour et jardin.

**1er étage**  
 Escalier en pierre menant au bolet avec piliers en pierre avec une partie couverte mais non fermée de 10.00 m<sup>2</sup>, carrelage au sol et charpente apparente et d'une partie fermée de 13.50 m<sup>2</sup> par des menuiseries en aluminium brun avec baies coulissantes, double vitrage, sol carrelé et plafond isolé.  
 Porte d'entrée en bois avec partie vitrée donnant accès à :

Grand salon : 37.00 m<sup>2</sup>, terre cuite au sol, plafond cathédrale avec mezzanine, charpente apparente, cheminée monumentale en pierre avec insert, évier en pierre côté Nord avec vue sur campagne environnante et village, deux grands radiateurs muraux ainsi que deux radiateurs sous fenêtres.

Espace fermé avec lave-mains : 3.00 m<sup>2</sup>, meuble avec lavabo et grand miroir, éclairage basse tension, sol carrelé, radiateur.

Toilettes indépendantes : 1.80 m<sup>2</sup>, sol carrelé, fenêtre Est.

Escalier menant à la cave avec porte blindée.

Salle à manger : 20.00 m<sup>2</sup>, terre cuite au sol, poutres apparentes, plafonnier avec basse tension, radiateur mural.

Cuisine : 10.00 m<sup>2</sup>, aménagée et équipée, meubles haut et bas Allmilmö en bois laqué 11 couches, micro-ondes intégré Siemens, four pyrolyse Bosch, Plaque de cuisson Neff avec wok, lave-vaisselle Miele, réfrigérateur Siemens, hotte, éclairage basse tension, table coulissante intégrée, fenêtre sur espace repas côté Nord.

Espace repas : 12.00 m<sup>2</sup>, sol carrelé, deux grandes baies vitrées fixes aluminium brun avec double vitrage avec vue sur campagne, village, jardin et piscine. Porte vitrée aluminium avec double vitrage donnant accès à un escalier en pierre menant à une terrasse, au potager, aux caves et piscine.

Dégagement bureau : 9.00 m<sup>2</sup>, terre cuite au sol, poutres apparentes, radiateur, fenêtre sur cour Sud.

Espace Tv/bibliothèque : 39.00 m<sup>2</sup>, fenêtre Sud, grand placard équipé en laque blanche de 3.20 m x 3.00 m, radiateur mural, poêle à bois, fenêtre Nord, grand radiateur mural, sol moquette, escalier fermé menant au rez-de-jardin ainsi qu'à la chambre et bibliothèque. Dégagement : 3.50 m<sup>2</sup>, sol moquette.

Espace suite parentale

Dégagement : 3.15 m<sup>2</sup>, sol moquette, meuble métallique 12 tiroirs pour chaussures.

Salle d'eau : 10.30 m<sup>2</sup>, mosaïque sol et murs, grand meuble avec placards bas et tiroirs, avec deux vasques sur plan en marbre, grand miroir, éclairage basse tension, grand radiateur, douche, wc suspendu, bidet, fenêtre Nord simple vitrage.

Chambre 2 : 21.80 m<sup>2</sup>, sol moquette, charpente apparente, fenêtre Nord simple vitrage avec radiateur, fenêtre Ouest avec radiateur.

Escalier tournant 9 marches avec terre cuite et nez-de-marche en bois, palier de 1.30 m<sup>2</sup> avec terre cuite au sol et puits de lumière

Chambre 3 : 11.00 m<sup>2</sup>, terre cuite au sol, fenêtre Est avec double vitrage. Chauffage au sol électrique.

Espace kitchenette : 6.30 m<sup>2</sup>, terre cuite au sol, grand velux avec moustiquaire, plaque induction, évier 2 bacs, éclairage basse tension. Chauffage au sol électrique.

Salle d'eau : 2.95 m<sup>2</sup>, porte à galandage, douche à l'italienne, meuble lavabo, wc suspendu, vmc, terre cuite, éclairage basse tension. Chauffage au sol électrique.

Chambre 4 : 20.60 m<sup>2</sup>, terre cuite au sol, fenêtre Ouest, grand placard. Chauffage au sol électrique.



Dégagement : 1.63 m<sup>2</sup>, terre cuite, donnant sur :

Wc séparé : 1.35 m<sup>2</sup>, terre cuite, wc suspendu, éclairage basse tension, vmc. Chauffage au sol électrique.

Salle d'eau : 11.30 m<sup>2</sup>, carrelage sol et murs gris et blanc, meuble paillasse avec deux vasques et grand miroir, douche à l'italienne avec banc intégré, grand velux avec moustiquaire, éclairage basse tension, vmc, radiateur sèche-serviettes électrique, chauffage au sol électrique.

2ème étage

Escalier en bois peint blanc avec rambarde métallique.

Espace salon ouvert : 9.00 m<sup>2</sup>, fenêtre Est et Sud simple vitrage, moquette, charpente apparente.

Mezzanine : 13.25 m<sup>2</sup>, fenêtre Nord, moquette.

Dégagement : 2.25 m<sup>2</sup>, moquette.

Chambre 5 : 31.00 m<sup>2</sup>, charpente apparente, deux fenêtres Sud simple vitrage, velux Sud, radiateur et radiateur mural.

Salle de bains : 7.00 m<sup>2</sup>, carrelage sol et murs, fenêtre Nord, lavabo, wc, baignoire, grand radiateur mural, éclairage basse tension.

Extérieurs :

Pool-house : 27.50 m<sup>2</sup>, baies vitrées aluminium brun coulissantes sur deux côtés, carrelage au sol, charpente apparente, cuisine aménagée en bois massif laqué mat avec éléments haut et bas, équipée avec four, micro-ondes, lave-vaisselle, plaque de cuisson, congélateur et réfrigérateur Miele et Scholtés.

Espace douche, wc, rangement : 15.30 m<sup>2</sup>

Piscine : 14m x 7m, au chlore, liner neuf, éclairée, profondeur de 1.30 m à 1.50 m, escalier d'angle, grande plage dallée. Local technique. Espace protégé par grilles et portails.

Garage : 74.00 m<sup>2</sup>, grand portail télécommandé, chauffe-eau de 300 L pour chambres se situant au-dessus du garage. Plafond hourdis, grande porte cochère en bois côté cour et porte accès jardin.

Diverses terrasses aménagées, potager, citerne enterrée de 10.000L et deux récupérateurs d'eau.

Toutes les fenêtres sont équipées de moustiquaires.

Alarme.

Toitures refaites.

La maison est en très bon état de structure et de fonctionnement, sa situation offre une jolie vue sur la campagne environnante et sur le village, le lieu est très paisible.

Tout en étant à la campagne mais non isolée, la maison bénéficie d'une proximité de services en étant à moins de 10 mn de Cahors et à 20 mn de St Cirq-la-Popie l'un des plus beaux villages de France.



