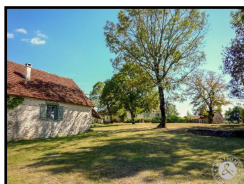




REAL ESTATE  
PRESTIGE & CHARACTER



- Ref : **9562CHG**
- Prix : **1 158 000 €** Frais agence inclus
- Localisation : **Lot / Bouriane**



Loin de toute nuisance, propriété quercynoise d'exception posée au cœur de 27ha de nature en position dominante avec vue. Maison principale à pigeonnier, maison d'amis, grange restaurée en salle de réception, pool house avec chambre en suite, piscine...





| Ref : 9562CHG                                                                                                                                                                                                                             | Localisation                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Surface habitable : <b>245 m²</b><br>Surface Utile : <b>0 m²</b><br>Surface terrain : <b>27 Ha</b><br>Dépendances : <b>oui</b><br>Piscine : <b>oui</b><br>Les avantages :<br><b>Ensemble quercynois d'exception</b><br><b>27 hectares</b> |  <br>Département : <b>Lot</b><br>Secteur : <b>Bouriane</b> |
| Prix : <b>1 158 000 €</b> Frais agence inclus                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                 |

| Descriptif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Au coeur d'un domaine de 27ha de prairies et bois dans le Parc Naturel Régional, propriété d'exception organisée autour de sa Maison quercynoise à pigeonnier, d'une maison d'amis, d'une grange en partie aménagée en salle de réception, d'une grangette, d'une belle piscine et son pool house avec cuisine, cheminée grill son salon d'été, une chambre en suite pour invités. Belle vue dominante, sans aucune nuisance.</p> <p>Maison principale :</p> <p>Rez-de-chaussée</p> <p>Grand salon 52.27 m²,<br/>Sol tomates, cheminée monumentale en pierre, 3 fenêtres une porte fenêtre</p> <p>Salle à manger : 31m²,<br/>cheminée monumentale aménagée, évier en pierre</p> <p>Cuisine 8.10 m²,<br/>équipée et aménagée</p> <p>Arrière cuisine 05.04 m²<br/>Wc indépendant : 1.20 m²</p> <p>Chambre en-suite 15.22 m²<br/>Salle de bain 5.13 m²,<br/>vasque, douche, baignoire balnéo et<br/>Wc 2.00 m².</p> |



Etage :

Palier d'environ 9.10 m<sup>2</sup> distribuant :

Chambre 2 : 20.44 m<sup>2</sup>

dont un angle constitué de l'ancien pigeonnier, placards penderies intégrés en ébénisterie

Salle de bain : 6.74 m<sup>2</sup>

Vasque sur meuble en chêne, baignoire, bidet, wc.

Chambre 3 : 8.00 m<sup>2</sup>

Chambre 4 : 18.27 m<sup>2</sup>,

mezzanine d'environ 6 m<sup>2</sup> avec accès sur grenier d'environ 16m<sup>2</sup>

placards penderies intégrés.

Les sols du rez-de-chaussée sont dallés de terre cuite, ceux de l'étage sont parquetés de châtaignier et isolés.

Les fenêtres en lucarne de l'étage sont toutes équipées de volets intérieurs.

L'escalier est en orme.

Chauffage central au fuel par circulation d'eau chaude basse température en sol du rez-de-chaussée et radiateurs à l'étage.

Assainissement individuel récent, normalisé et contrôlé.

Préau d'été - pool house : 43.00 m<sup>2</sup>

Salon d'été couvert et semi-ouvert avec coin cuisine équipée, cheminée grill, plancha, sol dallé en pierre.

Chambre 5 en suite : 8.90 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 5m<sup>2</sup>

vasque, douche et wc.

Terrasse extérieure dallée de pierre sur parc paysager avec vue panoramique sur piscine

Piscine personnalisée, paysager avec cascade et banc balnéo.



Maison d'amis : 48.35 m<sup>2</sup>  
en rez de jardin,  
Espace salon 34.18 m<sup>2</sup>,  
avec cheminée insert et chauffage électrique,  
Salle d'eau 2.82 m<sup>2</sup>  
douche, meuble vasque, wc suspendu, sèche serviette, VMC  
à l'étage, accessible depuis un bel escalier en bois  
chambre 6 sous rampants 11.35 m<sup>2</sup>  
éclairée par 2 lucarnes alu effet bois.

#### Grange Aménagée :

Grange d'environ 106 m<sup>2</sup> au sol, comprenant 3 demis niveaux décalés, dont 2 accessibles de plain-pied, pour un total de 165 m<sup>2</sup> utiles, dont un rez de jardin aménagé en pièce de réception

#### Espace salle à manger : 65.61 m<sup>2</sup>

cuisine équipée, piano, évier en pierre, lave vaisselle, frigo,  
sol travertin, grande porte cintrée en bois vitrée, en lieu et place de l'ancienne porte charretière.

Bar,

Vestiaire, rangement

Espace chaufferie, avec chaudière Viesmann au fuel

#### Salle d'eau :

WC, douche, lavabo

Dans l'ancien fenil, en surélévation,

salle à usage d'atelier 41.23 m<sup>2</sup>

sol ecopin, éclairé par 2 lucarnes et une fenêtre

possibilité de transformer l'espace en 2 chambres ou une grande suite

En dessous sur 58.00 m<sup>2</sup>

atelier jardin, garage et cave à vin semi-enterrée.

Une petite maisonnette en pierre, un ancien four à pain, un carport, un hangar complètent l'ensemble pour en faire tout un hameau de charme, invisible au secret de ses 27ha dont environ 20 en prairies et 7 en bois, à l'écart de toute nuisance, dans le Parc Naturel Régional des Causse du Quercy.



