REAL ESTATE
PRESTIGE & CHARACTER

- Ref : **9793LRC**
- Prix : **250 000 €** Frais agence inclus
- Localisation : **Lot / Vallée du Lot**

Maison de 187 m² sur deux niveaux avec un terrain arboré de 1400 m² et garage. Une terrasse couverte et une véranda pour profiter de la vue sur la rivière. Une partie de la maison aménagée en studio indépendant avec son entrée indépendante. Sans voisins.

Maisons & Chateaux - 12 Place Alain de Solminihac - 46000 CAHORS - Tel +33 (0)5 65 35 63 32
contact@maisonsetchateaux.com - www.maisons-et-chateaux.com - www.maisonsdusud.com - www.maisons-du-lot.com

Ref : **9793LRC**

Surface habitable : **187 m²**
Surface Utile : **253 m²**
Surface terrain : **1 410 m²**
Dépendances : **oui**
Piscine : **non**
Les avantages :
Vue rivière
Sans voisins

Prix : **250 000 €** Frais agence inclus

Localisation

Département : **Lot**
Secteur : **Vallée du Lot**

Descriptif

En sortie de village, maison de 187 m² élevée sur deux niveaux sur un terrain arboré de 1400 m² avec garage. Une agréable véranda et dans son prolongement une terrasse couverte procurent un instant de détente face à la rivière.
Elle offre la possibilité d'un studio attenant à la maison en rez-de-jardin avec son entrée indépendante.
La maison se compose, au rez-de-jardin, d'un double salon, une cuisine ouverte sur l'espace repas, une arrière cuisine, une salle d'eau avec wc, une buanderie, une véranda et une terrasse couverte. A l'étage, le palier dessert trois chambres dont une avec balcon et une salle de bain avec wc.
La deuxième partie de la maison pouvant servir de studio est composée d'un salon avec cheminée insert, une chambre, une cuisine avec coin repas et salle d'eau avec wc. Le tout en rez-de-jardin.
Cette propriété sans voisin offre une vue et un cadre paisible au bord de la rivière à 5 minutes des commerces.

Rez-de-jardin :

Double-salon : 29 m²
Avec un accès à la terrasse couverte.

Cuisine ouverte avec espace repas : 23 m²
Arrière cuisine : 5 m²

Salle d'eau : 5 m²
Avec wc et vue sur la rivière.

Véranda : 21 m²
La baie vitrée de la véranda s'ouvre sur la grande terrasse couverte.

Buanderie : 4,50 m²
Wc avec lave-mains : 1 m²

A l'étage :
Palier desservant :

Chambre 1 : 8,50 m²
Avec placards intégrés.

Chambre 2 : 12,04 m²
Avec balcon donnant sur le jardin.

Chambre 3 : 14,50 m²
Avec placards intégrés.

Salle de bain : 6,50 m²
Avec wc.

Pour la partie aménagée en studio, accessible depuis le jardin par une entrée indépendante ou depuis la maison par le hall d'escalier amenant à l'étage,

Cuisine avec coin repas : 13,50 m²

Salon : 17,50 m²
Avec cheminée insert

Chambre 4 : 12 m²
Avec accès au jardin par une porte fenêtre.

Cellier : 8,50 m²

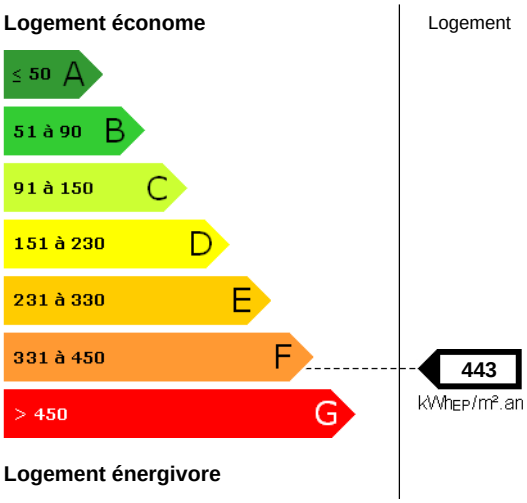
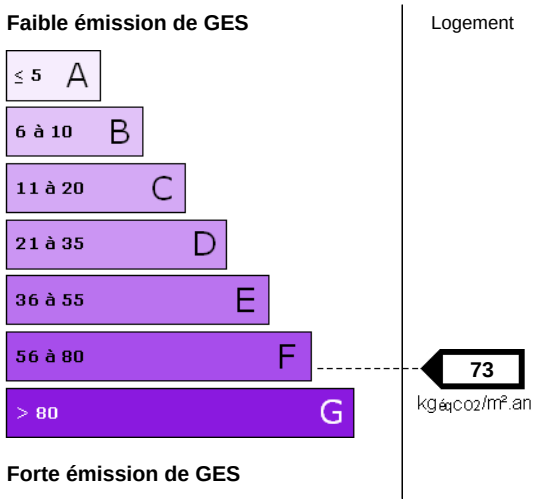
Salle d'eau : 3 m²
Avec wc.

En extérieur :

Garage : 36 m²
2 caves sous garage : 31 m²

Technique :
Mode de chauffage : chaudière avec cuve fioul

Assainissement : Fosse septique
Menuiserie : en partie en simple vitrage avec survitrage.

Cette propriété demande quelques travaux de rafraîchissement.
Une fois sur place, il ne faut que peu d'imagination pour réaliser que ce lieu peut, en mettant en avant les nombreux atouts existants, devenir une propriété remarquable très recherchée de nos jours.

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
Consommation conventionnelle : **443,00** kWhep/m².an	Estimation des émissions : **73,00** kg éqCO2/m².an