



REAL ESTATE
PRESTIGE & CHARACTER



Ref : **9800LRC**

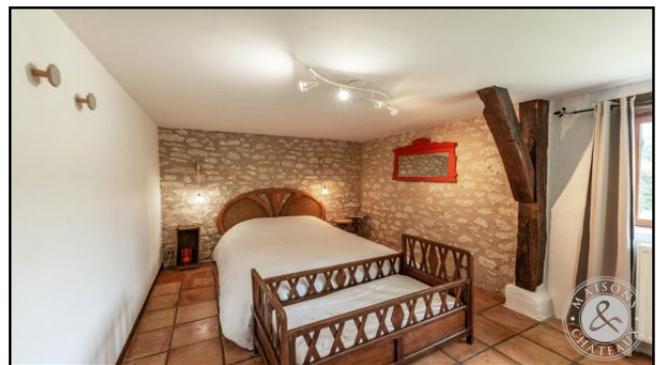
Prix : **650 000 €** Frais agence inclus

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



En hameau, propriété en pierre avec 11 chambres répartie sur 3 bâtisses. Elle offre un espace détente avec jacuzzi, sauna, piscine chauffée et terrain de pétanque. Idéal pour une activité de gîte de groupe ou maison familiale. A 10 minutes des commerces.





Ref : 9800LRC	Localisation
<p>Surface habitable : 410 m² Surface Utile : 570 m² Surface terrain : 1,3 Ha Dépendances : oui Piscine : oui Les avantages : Piscine chauffée En hameau</p>	 <p>Département : Lot Secteur : Cahors et périphérie de Cahors</p>
Prix : 650 000 € Frais agence inclus	

Descriptif

En hameau, ensemble immobilier composée d'une maison d'habitation en pierre de 115 m², une grange en pierre aménagée de 225 m², un hangar en partie aménagé en habitation.

Cette propriété offre un fort potentiel pour une activité de gîte de groupe avec ses 9 chambres.

La maison principale est la grange aménagée communiquent par un couloir vitré.

En extérieur, une agréable piscine chauffée, un espace détente avec sauna et jacuzzi, un terrain de pétanque et un puits viennent compléter cet ensemble.

Le hangar d'une surface totale de 145 m² offre une partie aménagée de 70 m² avec accès et jardin privé.

Cette propriété se situe à 10 minutes des premiers commerces et services.

La grange aménagée de 225 m² élevée sur 2 niveaux :

Rez-de-jardin :

Cuisine et espace repas : 49 m²
 Aménagée et équipée. Large baie vitrée ouvrant sur la terrasse couverte

Salon : 55 m²
 Poutres et pierres apparentes.

Entrée : 20 m²

Chambre 1 : 17,50 m²
 Avec accès à une salle de bain.

Salle de bain : 4 m²
 Sèche serviette et meuble vasque.

Wc suspendu : 1 m²

A l'étage, une circulation de 12 m² dessert :

Chambre 2 : 11 m²

Chambre 3 : 9,50 m²

Chambre 4 : 16 m²

Chambre 5 : 21,50 m²

Salle d'eau : 5,50 m²

Avec double vasque

Wc : 1,20 m²

En extérieur, une terrasse couverte offre une superficie de 65 m² donnant accès au salon et la cuisine.

La maison élevée sur 2 niveaux sur caves, accessible par le bolet en extérieur ou depuis le premier étage de la grange aménagée par un couloir vitré, offre :

Au premier étage, une circulation de 13 m² desservant :

Chambre 6 : 11,20 m²

Chambre 7 : 38 m²

Avec ancien évier en pierre et espace bureau

Salle de bain avec douche : 7,50 m²

Salle d'eau avec wc : 5,50 m²

Lingerie : 6,50 m²

Au deuxième étage :

Chambre 8 : 12,20 m²

Chambre 9 : 11 m²

Les caves :

2 espaces, 38 m² pouvant être aménagé en cave à vin et 35 m² comprenant l'espace chaufferie, avec silo à pellets de 4 tonnes, chaudières pellets et ballon d'eau chaude.

Deux panneaux solaires sont installés sur la toiture de la maison. Ils prennent le relais sur l'installation pellets, notamment pour chauffer l'eau sanitaire.

Le hangar :

Avec un espace de stockage au sol de 60 m² environ, un espace en mezzanine de 100 m² et un espace transformé en habitation indépendante de 70 m², comprenant :



Entrée desservant :

Chambre 10 : 14 m²

Chambre 11 : 13 m²

Salle de bain avec douche : 6,50 m²

Salon avec coin cuisine : 26,50 m²

Wc : 1,40 m²

En extérieur :

Un espace détente avec :

Piscine de 8 x 4 m chauffée par pompe à chaleur, avec traitement au sel,

Un local de 30 m² avec jacuzzi et sauna,

Un local restant à aménager en cuisine d'été par exemple de 35 m²,

Un terrain de pétanque,

Un puits.

Technique :

Mode de chauffage : chaudière automatique à pellets pour la partie grange aménagée et maison. Installation réalisée 2020.

Bois pour la partie habitation du hangar.

Menuiserie double vitrage en alu et menuiserie double vitrage en bois, avec volets roulants et volets bois.

Assainissement individuel fosse toutes eaux.

Cette propriété offre un fort potentiel pour une activité de gîte de groupe avec une capacité d'accueil de 28 personnes. L'habitation indépendante aménagée dans le hangar permet d'être isolé du reste de la propriété grâce à son accès indépendant et son terrain privé.



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 : 179,00 kWh _{ep} /m ² .an		Estimation des émissions : 5,00 kg éqCO ₂ /m ² .an	
<p>Logement économe</p> <p>≤ 50 A</p> <p>51 à 90 B</p> <p>91 à 150 C</p> <p>151 à 230 D</p> <p>231 à 330 E</p> <p>331 à 450 F</p> <p>> 450 G</p> <p>Logement énergivore</p>	<p>Logement</p> <p>179 kWh_{ep}/m².an</p>	<p>Faible émission de GES</p> <p>≤ 5 A</p> <p>6 à 10 B</p> <p>11 à 20 C</p> <p>21 à 35 D</p> <p>36 à 55 E</p> <p>56 à 80 F</p> <p>> 80 G</p> <p>Forte émission de GES</p>	<p>Logement</p> <p>5 kg éqCO₂/m².an</p>

