



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 6166

• Maison - Montcabrier •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 1135 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 4

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Bois + Électrique

**Assainissement :** Ancienne cuve de récupération d'eau

**Piscine :** Non

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Second œuvre

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** Non renseigné

Logement économe

≤ 50 A

51 à 90 B

91 à 150 C

151 à 230 D

231 à 330 E

331 à 450 F

> 450 G

Logement énergivore

DPE en cours

**EN EXCLUSIVITÉ:** Dans un petit village du Lot, retirée à la campagne, se trouve cette propriété avec ses deux granges et son appentis sur un terrain de 1135m<sup>2</sup>.

120 m<sup>2</sup> hab.

1 135 m<sup>2</sup>

Frédérique Bidois

Agent commercial

Tel : 06 74 55 44 56

<https://valadie-immobilier.com>

[frederique@valadie-immobilier.com](mailto:frederique@valadie-immobilier.com)

Prix honoraires inclus

160 500 €

Honoraires: 7 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 150 000 €

\*Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge de l'acquéreur



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

## • Suite mandat n°6166 •

Idéale résidence secondaire ou activité de gîte !!  
Entourée de bois et de champs, cette demeure au calme, sans aucune nuisance se compose comme suit:

-Un bolet avec escalier en pierre  
-Un séjour/salle à manger/cuisine ouverte de 42.11 m<sup>2</sup> avec insert à propulsion.

En demi-palier:

-Une salle de bain de 4.41 m<sup>2</sup>  
-Une pièce de rangement pouvant être un dressing de 7.27 m<sup>2</sup> (à aménager)  
-Une chambre de 12.28 m<sup>2</sup>.

A l'étage, un couloir de 16 m<sup>2</sup> dessert:

-Une salle d'eau de 4.91 m<sup>2</sup>  
-Trois chambres de 6.73 m<sup>2</sup>, 8.88 m<sup>2</sup>, 14.32 m<sup>2</sup>.

Des éléments authentiques ont été préservé comme des murs en pierre apparente, un évier typique de notre région....apportant charme et cachet.

Une cave de 47.63 m<sup>2</sup> sous la maison permet de garder son vin.

A l'extérieur se trouve une grange attenante de 100 m<sup>2</sup> avec une isolation sous toit (panneaux sandwich) et 5.39 mètres de hauteur sous plafond pouvant être aménagée.

Une seconde grange de 28 m<sup>2</sup> est ouverte.

Un appentis de 37 m<sup>2</sup> avec son four à pain.

Chauffage bois (insert)

Eau chaude par chaudière gaz

Fosse septique non conforme

Double vitrage bois

Terrain piscinable

Vente meublée.

