

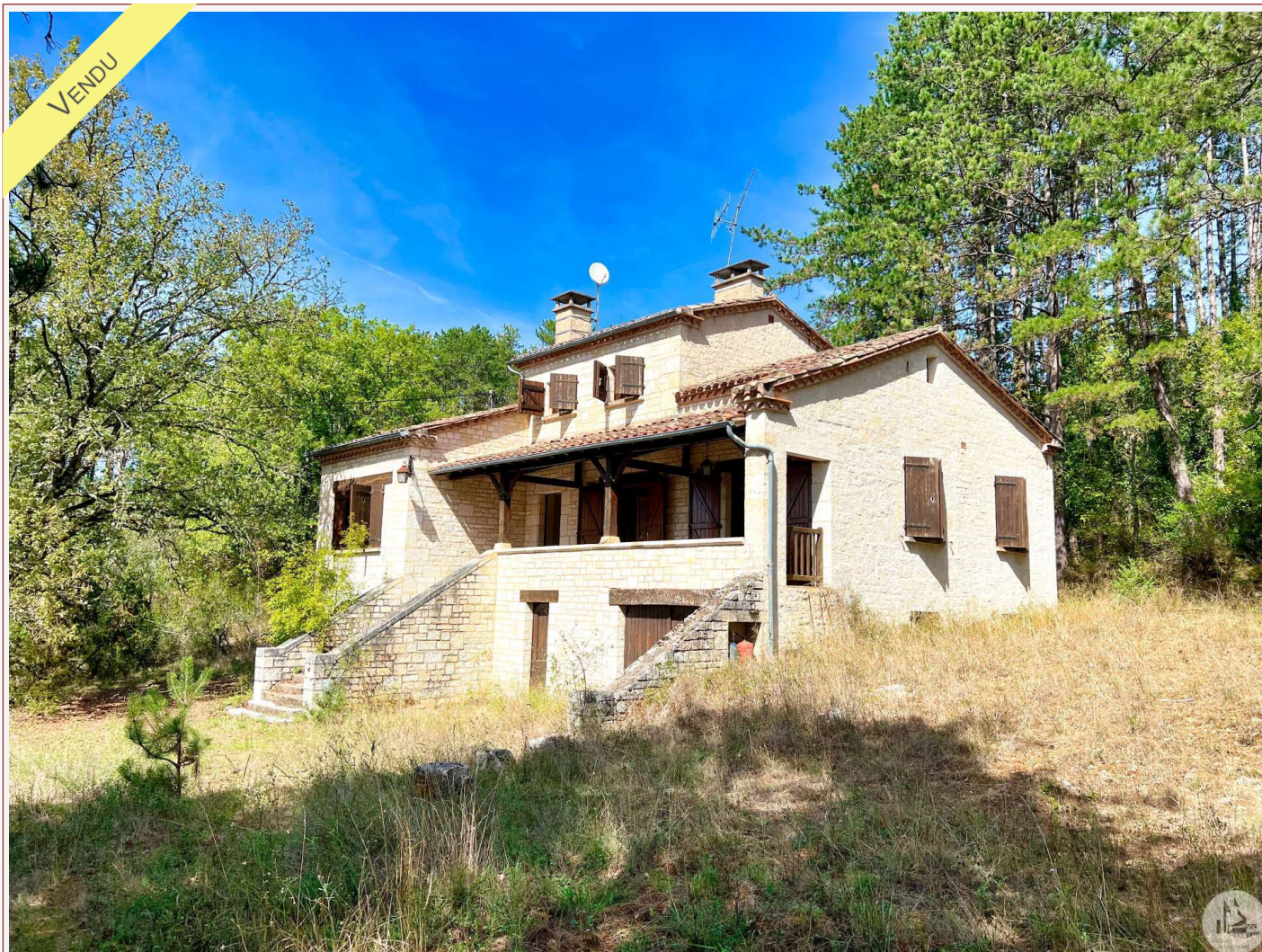


# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 6186

• Maison - Cahors •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 19130 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 3

**Nombre d'étages :** 2

**Type de chauffage :** Électrique

**Assainissement :** Fosse septique

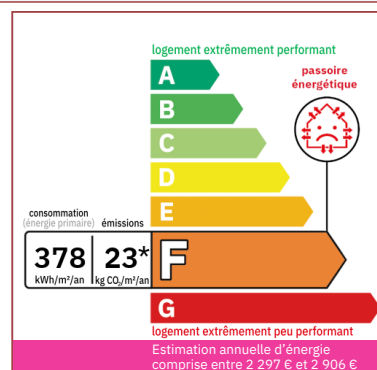
**Piscine :** Non

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Finitions / Décoration

**Cheminée :** Oui foyer ouvert

**Année de construction :** 1970



Située à 8 minutes de la gare SNCF et du centre ville, cette propriété sur les hauteurs de Cahors à la campagne vous offrira une vue dominante, sans vis à vis, ni culture sur un terrain de 18671 m<sup>2</sup> en pleine nature.

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

19 130 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

192 600 €

Honoraires: 7 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 180 000 €

\*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°6186 •

On accède par un petit chemin boisé à cette demeure, conçue par un maçon dans les années 70, qui a gardé son cachet.

On monte les escaliers pour arriver par un bolet, donnant l'accès à l'habitation principale.

Elle se compose comme suit:

Entrée de 7.10 m<sup>2</sup>

Séjour/salle à manger de 34.19 m<sup>2</sup> avec sa cheminée ouverte Polyflamme

Cuisine de 12.25 m<sup>2</sup>

Couloir de 12.06 m<sup>2</sup> dessert

Deux chambres de 13.80 m<sup>2</sup> et 9.22 m<sup>2</sup> (cloison entre les deux)

Une salle d'eau / bain de 5.47 m<sup>2</sup>

Une chambre de 11.07 m<sup>2</sup>

De très belles portes d'un menuisier ont été posées à chaque pièce.

A l'étage, on arrive sur un palier de 25 m<sup>2</sup> qui nous offre la possibilité d'aménager deux combles supplémentaires: un premier de 26.91 m<sup>2</sup> (bas de plafond) idéale placard rangement, et un second combles de 25.98 m<sup>2</sup> pouvant être aménagé en chambre.

Sous la partie habitable, se trouve deux garages de 34.06 m<sup>2</sup>, 38.58 m<sup>2</sup> pouvant contenir chacun une voiture, une chaufferie de 29.09 m<sup>2</sup> et une cave à vin de 22.63 m<sup>2</sup> mais également accessible par un escalier intérieur.

Des fondations ont été prévues autour de la maison pour y faire une très grande terrasse.

Fosse septique non conforme

Simple vitrage

Volets bois

Terrain piscinable.

Environ 2000 m<sup>2</sup> de terrain plat.

