



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7056

• Maison - Dégagnac •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 2909 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 14

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Fuel/Bois/Electrique

**Assainissement :** Fosse septique

**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Finitions / Décoration

**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

Au cœur de la Bourianne, entre Cazals et Gourdon, cette propriété dans le calme absolu de la campagne vous offrira la possibilité d'une activité de gîtes, avec sa piscine chauffée 11x5m, son jacuzzi, sur 2909m<sup>2</sup> de jardin fleuri et

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

2 909 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

597 000 €

Honoraires: 4,9 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 569 000 €

\*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°7056 •

Du cachet à été préservé, comme des murs en pierres du Lot, des éviens en pierre, des poutres et charpentes apparentes.....

La maison principale se compose d'une entrée où se trouve un magistral escalier qui nous emmène directement dans une cuisine de 16.28m<sup>2</sup>, un séjour de 45m<sup>2</sup> avec son poêle à bois, puis dans une chambre de 14m<sup>2</sup>.

Un second étage débouche sur un palier de 10m<sup>2</sup> desservant deux chambres de 25.66m<sup>2</sup>, 12.65m<sup>2</sup> avec chacune leur salle d'eau de 6.60m<sup>2</sup>, et 5.76m<sup>2</sup>.

Chauffage au fuel. Terrasse privée. Double vitrage PVC.

Le premier gîte d'environ 117m<sup>2</sup> pour 9 personnes, se compose d'une pièce de vie de 52.88m<sup>2</sup>, d'une entrée indépendante, d'une salle d'eau de 5.18m<sup>2</sup>. A l'étage se trouve cinq chambres de 7m<sup>2</sup>, 11m<sup>2</sup>, 10.58m<sup>2</sup>, 13.25m<sup>2</sup>, 10.15m<sup>2</sup> avec deux salles d'eau de 4.02m<sup>2</sup> et 3.53m<sup>2</sup>.

Chauffage électrique et poêle à bois. Double vitrage PVC.

Le second gîte de 65m<sup>2</sup> pour 4 personnes se compose d'une entrée indépendante par une baie vitrée (avec volet roulant à clé) donnant sur une cuisine de 21.34m<sup>2</sup>, un séjour avec cheminée et poêle à bois de 18.49m<sup>2</sup>, de deux chambres de 9.21m<sup>2</sup>, 10.36m<sup>2</sup> et d'une salle d'eau de 5.32m<sup>2</sup>.

Chauffage au fuel (chaudière Chappé de 1998 production eau chaude). Jardin privé.

Le troisième gîte de 115m<sup>2</sup> pour 6 personnes se compose d'une entrée de 10.01m<sup>2</sup>, d'une chambre avec salle de bain ouverte de 30.79m<sup>2</sup>, d'une seconde chambre de 12m<sup>2</sup> avec une salle d'eau de 6.80m<sup>2</sup>.

A l'étage se situe un séjour avec cuisine ouverte de 35.76m<sup>2</sup> et sa cheminée avec poêle à bois, s'ouvrant sur une terrasse, une chambre de 12.70m<sup>2</sup> avec salle de d'eau de 6.23m<sup>2</sup>.

Un grenier en second étage est totalement aménageable sur 40m<sup>2</sup>.

Le quatrième gîte de 25m<sup>2</sup> est un studio pour un couple. Il se compose d'une pièce de vie avec cuisine de 15.79m<sup>2</sup>, d'un coin nuit de 5.38m<sup>2</sup> et d'une salle d'eau de 1.87m<sup>2</sup>.

Chauffage électrique.

Des dépendances viennent agrémenter les lieux: une

