



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7333

• Maison - Cahors •

COUP DE COEUR



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 52453 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 7

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Bois/fuel

**Assainissement :** Fosse septique

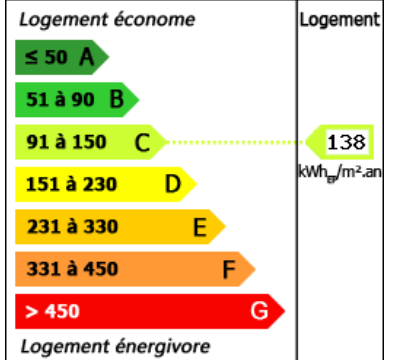
**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Finitions / Décoration

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** Non renseigné



A 20 minutes de Cahors, Propriété Lotoise de 265 m<sup>2</sup>, au cœur de la Bouriane dans le Quercy , proche de la vallée de la Dordogne et mitoyenne du Périgord Noir, idéalement placée à proximité des axes autoroutiers comme l'A20 .

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

52 453 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

450 000 €

Honoraires: 4,7 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 430 000 €

\*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°7333 •

Cette propriété a été très bien pensée pour être économe en énergie et située dans le calme de la campagne environnante, avec aucun vis à vis.

Elle est desservie par une petite route de campagne, et se compose en plain-pied d'une entrée sur couloir de 7.28 m<sup>2</sup> qui dessert trois chambres de 16.85 m<sup>2</sup>, 13.39 m<sup>2</sup>, 12.36 m<sup>2</sup>, d'une salle d'eau/bain de 10.06 m<sup>2</sup>.

On entre ensuite sur un palier d'où monte un bel escalier en bois pour l'étage. Mais toujours en plain-pied, se situe un séjour/salle à manger de 41.46 m<sup>2</sup> traversé de lumière avec la climatisation, un coin repas de 20.28 m<sup>2</sup> avec sa cheminée polyflamme, une cuisine de 7.94 ainsi qu'un cellier de 8.85 m<sup>2</sup>.

A l'étage, une première chambre de 35 m<sup>2</sup> avec attenant un bureau ou dressing ou petite chambre de 13.57 m<sup>2</sup>, trois chambres de 17 m<sup>2</sup>, 18.81 m<sup>2</sup>, 16.50 m<sup>2</sup> dont deux avec la climatisation ainsi qu'une salle d'eau/bain de 12.09 m<sup>2</sup> et toilettes séparés.

A l'extérieur, le jardin est magnifiquement fleuri et arboré et on y trouve une piscine de 11.70X4.50X1.80 Mètres en pointe de diamant entièrement sécurisée par des barrières et couverte par un dôme coulissant permettant d'en profiter plus longtemps.

Une grange en pierre de 133 m<sup>2</sup> au sol divisée en garage voiture, atelier, et cuisine d'été, possède son étage avec accès en rez de jardin et une charpente apparente très bien conservée apportant un joli cachet.

Fenêtres survitrage bois

Chaudière bois/fuel production d'eau chaude TRÈS peu énergivore

Fosse septique non conforme

Triphasé sur la grange

Citerne de 90000 litres de récupération d'eau de pluie.

Serre et potager

Noyeraie permettant un revenu

