



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7587

• Maison - Mauroux •

COUP DE COEUR



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

Surface du terrain : 31357 m<sup>2</sup>

Nombres de chambres : 4

Nombre d'étages : 1

Type de chauffage : Bois + Électrique

Assainissement : Fosse septique

Piscine : Oui

Plain pied : Non

Travaux à prévoir : Pas de travaux

Cheminée : Oui foyer fermé

Année de construction : 1850

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 campagne Lotoise, on trouve au fond d'un chemin cette propriété en pierres entièrement rénovée dans le respect de l'authenticité sur plus de 3 hectares, avec piscine.

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

31 357 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

498 199 €

Honoraires: 6 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 470 000 €

\*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°7587 •

Très peu énergivore, plutôt économique et fonctionnelle, cette propriété a reçu une belle rénovation sur plus de 200 m<sup>2</sup> habitables.

La maison se vit principalement en plain pied, pièces de vie quotidiennes, chambres et salles d'eau et les éléments authentiques ont été préservés, évier en pierre, poutres apparentes, murs en pierres..

Cette maison se compose comme suit:

On arrive dans une entrée de 5.62m<sup>2</sup> avec lave main et placards encastrés dont un contient le chauffe eau thermodynamique, pour trouver ensuite un couloir lumineux de 20.65m<sup>2</sup> grâce à ses vitraux, avec le départ de l'escalier pour une mezzanine de 37.39m<sup>2</sup> servant actuellement de bureau et de chambre d'appoint, avec un accès au grenier pour du stockage isolé de laine de verre et stirodur (trop bas) et non aménageable .

Ce couloir permet également de desservir une cuisine de 19.92m<sup>2</sup> avec accès terrasse couverte, ou se situe un barbecue, puis un séjour/salle à manger de 51.23m<sup>2</sup> avec cheminée fermée par un insert à propulsion chauffant toute la maison, et un cellier de 6.51m<sup>2</sup> avec son évier.

Puis un autre couloir dessert trois chambres de 19.75m<sup>2</sup>, 13.20m<sup>2</sup>, 12.90m<sup>2</sup> et deux salles d'eau de 8.20m<sup>2</sup> et 4.45m<sup>2</sup> avec toilettes au même niveau.

Un accès garage pour une voiture contient la pompe à chaleur et le ballon d'eau chaude.

Double vitrage Alu

Volets roulants Alu, et volets bois en déco

Pompe à chaleur récente

Adoucisseur d'eau

Eau du Lot pour les extérieurs afin de remplir la piscine ou arroser son potager. (Abonnement de 220€/an).

Côté jardin, on trouve une grange de 47.97m<sup>2</sup> en pierres servant de rangement, un ancien four à pain et un cagibi de respectivement 10m<sup>2</sup>. Puis deux places pour deux voitures dans un garage avec panneaux solaires posés sur le toit en 2023 permettant de l'auto consommation et de la revente EDF. ( encore sous garantie décennale)



Une piscine de 10x5m avec un liner de 2018