



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 8029

• Maison - Cahors •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 3625 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 2

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Bois + Électrique

**Assainissement :** Fosse septique

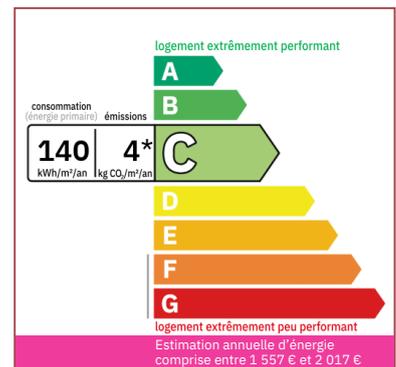
**Piscine :** Non

**Plain pied :** Oui

**Travaux à prévoir :** Pas de travaux

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** Non renseigné



Construite en L sur 240m<sup>2</sup> habitables, cette propriété se vit en plain pied mais sa superficie pourrait doubler grâce à son étage entièrement prévu pour être aménagé ainsi que ses dépendances sur un jardin fleuri de 3625m<sup>2</sup>.

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

3 625 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

650 000 €

Honoraires: 4,8 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 620 000 €

\*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°8029 •

Située à 30 minutes de Cahors dans un petit village Lotois du Grand Cahors ou il fait bon vivre dans le calme et la sérénité, cette propriété à été pensée, imaginée et réfléchi pour être fonctionnelle, économe, principalement en plain pied sur 240m<sup>2</sup> habitable sans travaux à prévoir, car elle est rénovée avec des matériaux nobles, haut de gamme et entourée de terrasses extérieures.

Un étage de cette même superficie, 240m<sup>2</sup>, attend qu'on l'habille de matériaux pour en faire des chambres de plus, et des salles d'eau supplémentaires. Il est construit sur un ourdi et toutes les arrivées d'eau et d'électricité sont prévues avec des répartitions de pièces éclairées respectivement d'œil de bœuf.

Les matériaux du rez de chaussé sont chics et de grande qualité, choisis avec soins : marbre sur tous les sols, parquets en chêne dans les chambres, huisserie double vitrage alu haut de gamme et de bonne performance coulissant pour la plupart.(carreaux très épais), portes sur mesure d'ébénisterie.....

La maison se compose comme suit: une allée extérieure nous accueille et nous fait découvrir sa façade ornée d'un magnifique œil de bœuf et le porche arrondi nous abrite offrant une entrée couverte pour nous faire découvrir une porte d'ébéniste ouvrant sur une spacieuse entrée de 48m<sup>2</sup> qui permet de distribuer les pièces de vie principales. Des placards de rangement sont prévus sous les escaliers de l'étage ainsi qu'un placard cachant le chauffe eau et le tableau électrique. Un poêle à granulés chauffant quasiment toute la maison avec ses bouches de ventilation de distribution domine le centre de la pièce.

Puis on découvre par des portes faites sur mesure, un séjour/salle à manger de 43m<sup>2</sup> avec sa cheminée polyflamme qui fonctionne parfaitement pour un confort optimal, et dans la continuité une bibliothèque nous reçoit et pourrait être un séjour ou une chambre de plus de 34.87m<sup>2</sup>.

Tous ces sols sont en marbre et la lumière y est traversante par des baies vitrées alu haut de gamme avec des accès terrasse extérieures. Tout est extrêmement lumineux !

Se trouve également une cuisine de 20m<sup>2</sup> avec terrasse pour les repas entre amis les soirs d'été.

