REAL ESTATE
PRESTIGE & CHARACTER







- Ref : **8425CHG**
- Prix : **696 000 €** Frais agence inclus
- Localisation : **Lot**



Au bout d'un hameau, en situation dominante avec vue imprenable plein sud, belle maison contemporaine lumineuse de 212 m² avec piscine, pool house sur un parc clos de 1,35ha constructible. belles prestation, confortable. Commerces 5mn, tous services 10mn.

Maisons & Chateaux - 12 Place Alain de Solminihac - 46000 CAHORS - Tel +33 (0)5 65 35 63 32
contact@maisonsetchateaux.com - www.maisons-et-chateaux.com - www.maisonsdusud.com - www.maisons-du-lot.com













Ref : **8425CHG**

Surface habitable : **212 m²**
Surface Utile : **290 m²**
Surface terrain : **1,4 Ha**
Dépendances : **oui**
Piscine : **oui**
Les avantages :
Belle position avec vue
Maison très confortable facile à vivre

Prix : **696 000 €** Frais agence inclus

Localisation



Département : **Lot**

Descriptif

Au bout d'un hameau en situation dominante, belle demeure contemporaine lumineuse avec bel espace de vie en rez-de-chaussée. 5 chambres, piscine et pool house, garage double, atelier, dans un parc arboré et clos de 1,35ha constructible sur sa quasi totalité. Tout le confort moderne, cuisine équipée, aspiration centralisée... Vue imprenable plein sud. A 5mn des commerces de proximité, tous services à 10mn...

Rez-de-chaussée :
Protégée par double porte, entrée d'environ 10m² avec vestiaire,
Beau salon salle à manger d'environ 44 m² avec cheminée, coin bibliothèque, grande baie coulissante et porte fenêtre ouvrant sur la terrasse plein sud.
Bureau équipé de bibliothèque 12.53 m².
Cuisine équipée et aménagée d'environ 10m² prolongée par véranda chauffée d'environ 11m² à usage de salle à manger.
Espace nuit 32.96 m²
une entrée distribuant,
Chambre 1 d'environ 17 m² avec porte-fenêtre ouvrant sur la terrasse,
Salle d'eau d'environ 6.80 m², avec double vasque, douche balnéo, fenêtre,
Toilettes suspendus indépendants 1.20 m²
Dressing aménagé d'environ 5m².
Dégagement clos à droite de l'entrée, distribuant :
Toilettes invités avec lave-mains, 1.20 m²
Chaufferie-buanderie, porte fenêtre côté jardin 6.52 m²
Garage double pour 2 véhicules de 44m² carrelé avec portes automatiques, évier, cuve à fuel, porte fenêtre.
Cellier 4.09 m²

1er Etage :
Palier distribuant :
Salle de sport ou chambre 2 d'environ 22.37 m² au sol avec lavabo et douche, un grand velux,

Chambre 3 d'environ 10.50 m².
Espace invité clos d'environ 60 m² comprenant,
une entrée d'environ 15 m² desservant
Chambre 4, 15.39 m² au sol , 1 velux, grands placards
à usage de petit salon
Chambre 5 d'environ 18m² au sol, hors placards-penderie,
Salle de bain avec vasque et baignoire, fenêtre, 7.60 m²
Toilettes séparées avec vasque, 1.30 m²

Tous les sols du rez-de-chaussée, de l'escalier et du palier de l'étage sont uniformément dallés. Toutes les chambres et le salon de l'étage sont parquetés.

Technique :
Chauffage au sol au fuel, par circulation d'eau chaude basse température pour le rez-de-chaussée et la salle de sport, par radiateur pour le reste de l'étage.
Adoucisseur d'eau
Aspiration centralisée
Groupe électrogène piloté
Alarme
Portail télécommandé, contrôle d'accès avec vidéo-surveillance
Assainissement individuel aux normes
Cuve fuel 2000 L
Menuiseries double vitrage

Piscine :
filtration au sel 12 x 6m.
Pool house 18.56 m² avec terrasse couverte 16.43 m²
barbecue, cuisine d'été, wc indépendant, local technique piscine,
local stockage et entretien de matériel, 33 m²
aire de lavage 35 m²

Parc en pelouse de 1,35ha avec quelques vieux chênes et oliviers centenaires, vue dominante imprenable. Le terrain est constructible sur sa quasi totalité.

Au bout du bout d'un hameau en situation dominante, à 5mn des commerces de proximité, toutes commodités à 10mn.
Gare à 10mn.
Golf à 30mn.
Accès A20 à 10mn.
Aéroport Brive-Vallée de la Dordogne à 45mn.

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
Consommation conventionnelle : **83,00** kWhep/m².an	Estimation des émissions : **25,00** kg éqCO2/m².an

