



REAL ESTATE  
PRESTIGE & CHARACTER



Ref : **9582CHG**

Prix : **495 000 €** Frais agence inclus



Localisation : **Lot / Causses**



En hameau, à 20 mn de Cahors, belle et vaste grange d'environ 354 m<sup>2</sup> réhabilitée en maison de caractère, idéale pour développer une activité de chambre d'hôtes de charme ou maison de famille, piscine, sur 1.7 hectare de nature avec jardin, prairie et bois





<b>Ref : 9582CHG</b>	<b>Localisation</b>
<p>Surface habitable : <b>354 m<sup>2</sup></b>          Surface Utile : <b>399 m<sup>2</sup></b>          Surface terrain : <b>1,7 Ha</b>          Dépendances : <b>oui</b>          Piscine : <b>oui</b>          Les avantages :  <b>Grands volumes</b>  <b>8 chambres, 6 pièces d'eau</b></p>	  <p>Département : <b>Lot</b>          Secteur : <b>Causses</b></p>
<p>Prix : <b>495 000 €</b>Frais agence inclus</p>	

**Descriptif**

En hameau, à 20 mn de Cahors, belle et vaste grange d'environ 354 m<sup>2</sup> réhabilitée en maison de caractère, idéale pour développer une activité de chambre d'hôtes de charme ou maison de famille.

Vaste séjour de plus de 87 m<sup>2</sup>, 8 chambres au total, 6 pièces d'eau, cuisine aménagée, entrée indépendante pour les invités, garage atelier pour 2 véhicules, piscine, parking, sur 1.7 hectare de nature avec jardin, prairie et bois.

**REZ DE CHAUSSÉE**

Séjour – Salle à manger 87.83 m<sup>2</sup>  
 Sol parquet massif, cheminée en pierre avec insert, éclairée par une grande baie coulissante, 2 fenêtres, 2 fenestrons.

Cuisine 29.07 m<sup>2</sup>  
 aménagée avec grand îlot central, 1 fenestron, accès jardin par une grande porte bois pleine et 2 dormants vitrés, sol parquet massif

Buanderie - Chaufferie 13.26 m<sup>2</sup>

WC indépendant 01.88 m<sup>2</sup>  
 lave main

Partie Privée,

Chambre 1 en suite, 19.43 m<sup>2</sup>  
 Salle de bain 06.67 m<sup>2</sup>

Chambre 2 en suite, 16.16 m<sup>2</sup>  
Entrée indépendante sur jardin, douche, lavabo, une fenêtre

#### 1er ETAGE

Entrée 04.31 m<sup>2</sup>  
accessible par un escalier extérieur en pierre, entrée invités,  
accès principal depuis le grand salon par un escalier en bois

Couloir, 36.80 m<sup>2</sup>  
18 m de long, il dessert les 5 chambres et la lingerie

Lingerie, 06.53 m<sup>2</sup>  
Parquet au sol, accès grenier par escalier escamotable

Chambre 3, en suite 23.22 m<sup>2</sup>  
2 fenêtres, sol parquet massif  
Salle d'eau 06.57 m<sup>2</sup>  
Wc, lavabo et douche

Chambre 4, en suite 17.93 m<sup>2</sup>  
1 fenêtre parquet massif  
Salle d'eau 04.92 m<sup>2</sup>  
WC, meuble vasque, douche

Chambre 5, en suite, 16.25 m<sup>2</sup>  
sol parquet, une fenêtre  
Salle de bain 04.80 m<sup>2</sup>  
Bain, lavabo, WC,

Chambre 6, en suite, 18.20 m<sup>2</sup>  
Salle de bain 04.91 m<sup>2</sup>

Chambre 7, double en suite,  
Espace séjour, 21.00 m<sup>2</sup>  
coin cuisine, évier, 2 feux électrique, frigo congélateur  
Chambre indépendante 10.40 m<sup>2</sup>  
Salle de bain 04.04 m<sup>2</sup>

Menuiseries bois double vitrage



Isolation refaite en 2016  
 chaudière à condensation fuel Viessmann de 2016

Garage atelier 44.59 m<sup>2</sup>

piscine : 11 X 5 m liner, filtration au chlore

De beaux volumes, des chambres confortables, la maison est vendue avec une partie de l'ameublement des chambres et du séjour.

Une propriété idéale pour recevoir.

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 : <b>126,00</b> kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an		Estimation des émissions : <b>31,00</b> kg éqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an	
<p><b>Logement économe</b></p> <p>≤ 50 <b>A</b></p> <p>51 à 90 <b>B</b></p> <p>91 à 150 <b>C</b></p> <p>151 à 230 <b>D</b></p> <p>231 à 330 <b>E</b></p> <p>331 à 450 <b>F</b></p> <p>&gt; 450 <b>G</b></p> <p><b>Logement énergivore</b></p>	<p>Logement</p> <p><b>126</b></p> <p>kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an</p>	<p><b>Faible émission de GES</b></p> <p>≤ 5 <b>A</b></p> <p>6 à 10 <b>B</b></p> <p>11 à 20 <b>C</b></p> <p>21 à 35 <b>D</b></p> <p>36 à 55 <b>E</b></p> <p>56 à 80 <b>F</b></p> <p>&gt; 80 <b>G</b></p> <p><b>Forte émission de GES</b></p>	<p>Logement</p> <p><b>31</b></p> <p>kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an</p>

