



REAL ESTATE  
PRESTIGE & CHARACTER



- Ref : 9739LRC
- Prix : 628 000 € Frais agence inclus
- Localisation : Lot / Vallée du Lot





Belle propriété en pierre dans un village tous services, environnement calme, maison principale parfaitement restaurée avec ses 8 chambres dont 3 en suite, caves voutées, pigeonnier en gîte, dépendances, sur 5700 m<sup>2</sup> avec verger, puits, potager.







<b>Ref : 9739LRC</b>	<b>Localisation</b>
<p>Surface habitable : <b>336 m<sup>2</sup></b>          Surface Utile : <b>600 m<sup>2</sup></b>          Surface terrain : <b>5 723 m<sup>2</sup></b>          Dépendances : <b>oui</b>          Piscine : <b>oui</b>          Les avantages :  <b>Proche commerces et services</b>  <b>Dépendances</b></p>	  <p>Département : <b>Lot</b>          Secteur : <b>Vallée du Lot</b></p>
<p>Prix : <b>628 000 €</b>Frais agence inclus</p>	

## Descriptif

Belle propriété authentique en pierre, en campagne aux abords d'un village animé avec tous services à 2 minutes. Ensemble de caractère situé dans un environnement calme, composé d'une maison principale de 279 m<sup>2</sup> parfaitement restaurée avec ses 8 chambres dont 3 en suite, caves voutées, d'un magnifique pigeonnier en pierre réhabilité en maison d'amis ou gîte, diverses dépendances, grange d'environ 170 m<sup>2</sup>, hangar en pierre ouvert, sur un terrain plat et arboré de plus de 5700 m<sup>2</sup> avec verger, puits et potager. Possibilité d'exploitation en gîte et chambres d'hôtes, dans un secteur touristique.

1er étage de la maison d'habitation, accessible par un escalier extérieur, sol carrelé :

Un couloir desservant :

Grand salon double exposition Nord et Ouest : 35 m<sup>2</sup>  
 Grande cuisine équipée et aménagée : 18 m<sup>2</sup>  
 Chambre 1, ou petit salon, avec cheminée : 16 m<sup>2</sup>  
 La cuisine et le petit salon donnant sur une terrasse plein sud d'environ 20 m<sup>2</sup> ;

Chambre 2, parquet : 18,50 m<sup>2</sup>  
 Chambre 3, double exposition Sud et Est : 12,60 m<sup>2</sup>  
 Chambre 4, en suite avec douche et wc : 18,50 m<sup>2</sup>  
 Salle d'eau indépendante avec wc et douche à l'italienne : 3,20 m<sup>2</sup>

A l'étage, sol parquet :

Un pallier avec espace salon : 28 m<sup>2</sup>  
 Chambre 5, double exposition Sud et Est : 13 m<sup>2</sup>  
 Chambre 6 : 15,70 m<sup>2</sup>  
 Chambre 7, en suite avec douche et wc : 18 m<sup>2</sup>  
 Chambre 8, grande suite avec douche à l'italienne, baignoire balnéo, wc et dressing : 56 m<sup>2</sup>

En rez de cour 3 caves voutées, garage, four à pain, cuisine d'été, atelier et remise.

Le pigeonnier réhabilité en maison d'amis ou gîte :

Au rez de jardin accessible depuis une grande terrasse en bois, cuisine voutée avec wc : 16,50 m<sup>2</sup>

Au premier étage, accessible par un escalier en pierre extérieur, salon : 18,80 m<sup>2</sup> poêle à granules

Au deuxième étage, parquet, chambre en suite : 20 m<sup>2</sup>

(salle d'eau avec douche à l'italienne et wc)

Dépendances :

Une grange en pierre d'environ 170 m<sup>2</sup>, possibilité de deux niveaux.

Un hangar en pierre ouvert, d'environ 80 m<sup>2</sup>

Deux puits, potager avec cabane de jardin 20 m<sup>2</sup>.

Maison principale : chauffage au sol, pompe à chaleur, climatisation réversible à l'étage. Double vitrage aluminium. tout à l'égout.

Pigeonnier : chauffage poêle à granules.

Propriété parfaitement restaurée, pas de travaux à prévoir, exploitable de suite.

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>295,00</b> kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an		Estimation des émissions : <b>9,00</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>295</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>9</b></p> <p>kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an</p>

