



Ref : 9049CHG

## Hameau de caractère de 3 maisons et 3 dépendances, gorges de l'Aveyron.

📍 Secteur

🏠 Habitable : 590 m<sup>2</sup>

🏠 Utilisable : 870 m<sup>2</sup>

🌳 Terrain : 10,9 Ha

998 000 €

Honoraires charge vendeur

**Propriété & Domaine à vendre** . Dans un environnement naturel remarquable, en pleine nature, avec vue panoramique sur les gorges de l'Aveyron, hameau joliment restauré de 3 maisons, 1 maison à aménager, 3 dépendances, une piscine avec panneaux solaires, puits, deux fours à pain, sources, un ruisseau sur la propriété, sur un terrain de 11 Ha environ dont 8 Ha de bois. Au bout d'un chemin sans issue, portail donnant accès au hameau.

### — EN RÉSUMÉ

Pièces :

Chambres : 6

Salles de bain : 3

Piscine : oui

Place garage : nc

Place parking : 4

Dépendances : oui

🌳 Bois et Fuel

📶 Adsl

**Avantages** : Vue panoramique | Au Calme, en campagne

### — SERVICES

🏪 Premiers commerces : 15 mn

🛒 Tous services : 15 mn

🏥 Santé : 15 mn

🎒 Élémentaire : 15 mn

🎒 Collège : 15 mn

🎒 Lycée : 15 mn

🚆 15 mn    🚗 60 mn



## — INFORMATIONS ENERGETIQUE

Consommation conventionnelle 286,00 kWhép/m<sup>2</sup>.an

Estimation des émissions 19,00 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



## — DESCRIPTION

Hameau joliment restauré surplombant les gorges de l'Aveyron, au calme, avec 3 maisons restaurées, 1 maison à aménager, 3 dépendances, une piscine, puits, deux fours à pain, sources, ruisseau sur la propriété, sur 11 Ha environ de nature avec vue.

Maison 1 de 250 m<sup>2</sup> au total

En pierre avec toiture en lauzes, terrasse en pierre de 80 m<sup>2</sup> exposée Sud avec tonnelle, jardin paysager attenant.

Rez-de-jardin

Grand séjour de 100 m<sup>2</sup>, sol en terre cuite, avec une cuisine ouverte et espace repas, éléments bas en chêne avec plan de travail et évier en pierre, lave-vaisselle, piano de cuisson professionnel 5 feux gaz avec hotte, cheminée en pierre, éclairage basse tension. Espace salon avec plafond cathédrale avec charpente apparente en chêne. Accès à terrasse et vue superbe sur vallée de l'Aveyron par grandes baies vitrées.

Dégagement : 4.00 m<sup>2</sup>, accès aux toilettes et au rez-de-chaussée.

1er étage

Escalier en chêne sur mesure avec éclairage dans solive.

Palier desservant

Mezzanine : 14.00 m<sup>2</sup>, bureau bibliothèque, parquet massif, vue sur salon et vallée.

Chambre : 16.00 m<sup>2</sup>, parquet massif.

Salle de bains : 8.00 m<sup>2</sup>, douche spacieuse, meuble ancien avec vasque, wc et bidet suspendus.

Radiateurs en fonte et portes intérieures en chêne.

Double vitrage.

Rez-de-Chaussée

Espace de 107 m<sup>2</sup> avec dalle béton, laverie, atelier, chaufferie, composée d'une chaudière bois et d'une chaudière fioul de marque Geminox, ballon tampon pour le chauffage au sol, cuve fioul, ballon pour eau chaude sanitaire.

Deuxième maison de 273 m<sup>2</sup> au total avec toiture en lauzes.

Entrée par sas vitré de 8.5 m<sup>2</sup>, sol en pierre.

Porte principale ancienne

Grand séjour ouvert de 92.00 m<sup>2</sup>

coin salon avec poêle à bois, salle à manger, cuisine ouverte avec plan de travail en pierre, cuisinière Smeg, placards anciens, cheminée.

Accès vers la cour ouverte sur dépendance.

Terre cuite petits carreaux

Véranda ouverte sur salon : 12.00 m<sup>2</sup> avec superbe vue sur vallée.

Toilettes et branchement machine à laver.

1er étage

Grand palier : 22.00 m<sup>2</sup>

faisant office de bureau, vue sur vallée.

Chambre 1 : 25.00 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 16.00 m<sup>2</sup>

Salle de bain : 5.00 m<sup>2</sup>, baignoire, lavabo, wc, carrelage.

Parquet massif sur la totalité de l'étage.

Double vitrage

Chauffage au sol avec pompe à chaleur aérothermie (2012)

Rez-de-chaussée

Atelier : 56.00 m<sup>2</sup>

Cave : 11.00 m<sup>2</sup>

Chaufferie : 22.00 m<sup>2</sup>

Puits

Ancienne grange : 94.00 m<sup>2</sup> sur deux niveaux

Toiture en ardoise, , réserve à bois et atelier, étage pour foin.

Plancher refait et portes en châtaignier à l'étage refaites en 2013.

Ancien pigeonnier arasé avec terrasse et four à pain à sa base.

Troisième maison : 203.00 m<sup>2</sup> au total avec toiture en ardoise.

Rez-de-chaussée

Terrasse de 38.00 m<sup>2</sup> avec four à pain

Cave : 50.00 m<sup>2</sup> avec chaudière, deux ballons et raccordement machine à laver

Rez-de-jardin

Accès par portail en pierre couvert ouvrant sur terrasse de 68.00 m<sup>2</sup> avec puits

Entrée principale donnant sur séjour de 68.00 m<sup>2</sup>

composé d'une cuisine ouverte avec lave-vaisselle Miele et piano de cuisson et son espace repas, d'un salon avec cheminée avec insert.

Salle à manger avec accès à terrasse.

Souillarde

Salle de bains avec vue sur vallée : 12.00 m<sup>2</sup>,  
baignoire, douche à l'italienne, lavabo, wc.  
Sol terre cuite. Radiateur sèche-serviettes.

Escalier de type meunier menant au 1er étage

Palier : 12.00 m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 18.00 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 18.00 m<sup>2</sup>

Chambre 3 : 9.00 m<sup>2</sup>

Accès petite terrasse exposée Nord-Ouest avec vue superbe sur vallée.  
Sol, parquet massif

WC avec lave-mains,

Chauffage électrique dans la salle de bains,  
chauffage central au bois par l'intermédiaire de l'insert.

4ème maison : 111.00 m<sup>2</sup>

Toiture en ardoise.

Rez-de-chaussée

Cave : 53.00 m<sup>2</sup>

Rez-de-jardin

Entrée par grandes portes vitrées avec double vitrage.

Grand plateau de 53.00 m<sup>2</sup> avec parquet massif en pin, possibilité d'y créer un étage.

Electricité et arrivée d'eau.

Secadou : 5.00 m<sup>2</sup>

Grange attenante ouverte de 84.00 m<sup>2</sup> sur deux niveaux,  
toiture en ardoise, jolie colonne en pierre et colombage.

Dépendance : 50.00 m<sup>2</sup> sur deux niveaux,  
faisant office de bergerie.

**Vous êtes intéressé ?**

MAISONS &  
CHATEAUX

**Marie**

**(+33) (0)5 65 35 63 32**

**[contact@maisonsetchateaux.com](mailto:contact@maisonsetchateaux.com)**