



Ref : 9545PJP

## Bel ensemble immobilier composé de deux maisons dans le Lot et Garonne

📍 Secteur

🏠 Habitable : 365 m<sup>2</sup>

🏠 Utilisable : 498 m<sup>2</sup>

🌳 Terrain : 1,1 Ha

775 000 €

Honoraires charge vendeur

**Belle demeure à vendre** . Bel ensemble immobilier composé de deux maisons entièrement restaurées avec piscine sur un terrain de 11466 m<sup>2</sup> situé dans le sud Lot et Garonne avec une vue dégagée sur la campagne, en sortie d'un joli hameau. Cette propriété a le potentiel d'une activité commerciale.

### — EN RÉSUMÉ

Pièces : 12  
Chambres : 8  
Salles de bain : 4

Piscine : oui  
Place garage : 1  
Place parking : 2  
Dépendances : oui

🔥 Pompe à chaleur  
📶 Adsl

**Avantages** : Campagne non isolée | Activité commerciale

### — SERVICES

🏪 Premiers commerces : 5 mn    🛒 Tous services : 5 mn    🏥 Santé : 35 mn

🎒 Élémentaire : 5 mn    🎒 Collège : 20 mn    🎒 Lycée : 20 mn

🚆 20 mn    🚗 60 mn    🚗 60 mn    🚗 75 mn



## — INFORMATIONS ENERGETIQUE

Consommation conventionnelle 90,00 kWh/m<sup>2</sup>.an

Estimation des émissions 6,00 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



## — DESCRIPTION

Bel ensemble immobilier composé de deux maisons entièrement restaurées et piscine sur un terrain de 11466 m<sup>2</sup> situé dans le sud Lot et Garonne avec une vue dégagée sur la campagne.

Les deux maisons sont confortables et agréables à vivre, la restauration est de qualité. Les toitures sont neuves, les menuiseries bois sont en double vitrage, isolation des combles, des murs. Les sols sont en terre cuite et planchers bois. La grande maison est équipée d'un système de chauffage par pompe à chaleur aérothermique alimentant un plancher chauffant et un système solaire pour l'eau chaude. Pour le gîte le chauffage est électrique avec radiateurs à chaleur douce.

L'installation électrique et l'assainissement sont aux normes.

Maison principale.

Rez de chaussée :

Terrasse couverte : 80 m<sup>2</sup>

Cuisine équipée et aménagée : 20,58 m<sup>2</sup>

Salon / Séjour: 53,34 m<sup>2</sup> avec cheminée en pierres

Couloir : 10,34 m<sup>2</sup>

Chambre 1: 12,88 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 14,34 m<sup>2</sup> avec dressing 4,97 m<sup>2</sup>

Bureau / TV : 13,86 m<sup>2</sup>

Buanderie : 14,52 m<sup>2</sup>

Salle de bain : 12,92 m<sup>2</sup> lavabo , douche.

WC : 2,92 m<sup>2</sup>

Bibliothèque : 6,97 m<sup>2</sup>

A l'étage :

Pallier : 35,51 m<sup>2</sup>

Chambre 3: 14,72 m<sup>2</sup>

Chambre 4 : 14,72 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 5,84 m<sup>2</sup> wc, douche et vasque.

Maison 2

Escalier en pierre avec bolet : 6 m<sup>2</sup>

Cuisine / séjour : 65,82 m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 12,04 m<sup>2</sup>

Sas : 3,60 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 5 m<sup>2</sup>. WC , douche , vasque

A l'étage :

Cage d'escalier et pallier : 4,15 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 20,89 m<sup>2</sup>

Chambre 3 : 11,83 m<sup>2</sup>

Chambre 4 : 11,83 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 10,37 m<sup>2</sup>.

Sous-sol :

Cave 1 : 27,22 m<sup>2</sup> aménagée en studio de musique

Cave 2 : 24,97 m<sup>2</sup> aménagée en buanderie.

Dépendances :

Grange : 20,42 m<sup>2</sup>

Garage : 22,04 m<sup>2</sup>

Cave 3 : 19,27 m<sup>2</sup>

Poulailler : 6 m<sup>2</sup>

Extérieurs :

Très beau parc aménagé et agrémenté avec des arbustes et fleurs en harmonie avec la bâtisse. Une pergola en bois donne une belle vue sur le soleil couchant et sur la piscine de 12 x 6, équipée d'un volet automatique. Le tout sur un terrain vallonné de 1 ha1466.

**Vous êtes intéressé ?**

MAISONS &  
CHATEAUX

**Marie**

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

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