



Ref : 9122CTM

## Maison de caractère avec piscine et appartement indépendant en Gironde.

📍 Secteur st foy la grande

🏠 Habitable : 260 m<sup>2</sup>

🏠 Utilisable : 335 m<sup>2</sup>

🌳 Terrain : 1 600 m<sup>2</sup>

410 000 €

**Maison de maître à vendre Gironde.** Maison de caractère d'une surface totale de 260 m<sup>2</sup> habitables, sur 1600 m<sup>2</sup> de terrain. Dont un appartement entièrement indépendant de 120 m<sup>2</sup>. A 5 KM de tous les services. Accès à l'autoroute et aéroport à proximité.

### — EN RÉSUMÉ

Pièces : 7

Chambres : 5

Salles de bain : 4

Piscine : oui

Place garage : nc

Place parking : nc

Dépendances : oui

🔥 Fuel

📶 Adsl

**Avantages :** Environnement calme | Appartement indépendant

### — SERVICES

🏪 Premiers commerces : 10 mn

🛒 Tous services : 10 mn

🏥 Santé : 20 mn

🎒 Élémentaire : 10 mn

🎒 Collège : 10 mn

🎒 Lycée : 10 mn

🚶 15 mn

### — INFORMATIONS ENERGETIQUE

Consommation conventionnelle 207,72 kWh/m<sup>2</sup>.an

Estimation des émissions 11,31 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



**Maisons & Chateaux**

12 pl. A. de Solminihac - 46000 CAHORS

Tel +33 (0)5 65 35 63 32

contact@maisonsetchateaux.com

## — DESCRIPTION

Hall entrée 15 m<sup>2</sup>  
Cuisine 22 m<sup>2</sup>  
Salon salle à manger 25 m<sup>2</sup> carreaux de Gironde  
Escalier donnant à l'étage  
Palier 18 m<sup>2</sup>  
Chambre 22 m<sup>2</sup> compris salle d'eau, douche +lavabo  
Lingerie 8 m<sup>2</sup>  
Chambre 12 m<sup>2</sup>  
Salle de bain 8 m<sup>2</sup> baignoire double vasque chauffe serviette  
WC indépendant 2 m<sup>2</sup>

Chaufferie 6 m<sup>2</sup> chaudière Geminix de 3 ans  
Chauffe-eau 200 litres  
WC et lave main 2 m<sup>2</sup>  
Garage 53 m<sup>2</sup> cuve à fuel  
Local technique, coin WC, douche, buanderie 6 m<sup>2</sup>  
Piscine au chlore filtre à sable de 12 ans liner non changé  
Dégagement 3 m<sup>2</sup>  
Cellier cave 10 m<sup>2</sup>  
Dégagement 3 m<sup>2</sup>

Appartement indépendant. Partie en chauffage électrique  
Couloir 8 m<sup>2</sup>  
Chambre en rez de chaussée 17 m<sup>2</sup>  
WC indépendant 1 m<sup>2</sup>  
Salle d'eau 3 m<sup>2</sup> douche et lavabo VMC  
Pièce à vivre avec cuisine équipée 50 m<sup>2</sup>  
Etage  
Couloir 3 m<sup>2</sup>  
Chambre 15 m<sup>2</sup>  
WC indépendant 1 m<sup>2</sup>  
Salle d'eau 3 m<sup>2</sup>  
Chambre 15 m<sup>2</sup>  
WC indépendant 1 m<sup>2</sup>  
Salle d'eau 3 m<sup>2</sup>

Eau de ville  
Puits pas en fonction  
Fosse toutes eaux et bac à sable

Toiture révisée en 2001  
Double vitrage partiel  
Isolation des combles par laine de verre  
Chauffage au fuel chaudière Geminox de 2010  
Cuve de 2000 litres  
Electricité à revoir sur la partie ancienne  
Piscine 11x5 au chlore  
Liner à revoir  
Alarme

Ce bien est situé proche d'une Bastide sur les rives de La Dordogne, appelée aussi " Porte du Périgord ". La proximité de la rivière permet de pratiquer de nombreuses activités nautiques.

Il est possible d'acquérir cette propriété avec 5 HA de vignoble en AOC.

**Vous êtes intéressé ?**



**Marie**

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

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



**Maisons & Chateaux**

12 pl. A. de Solminihac - 46000 CAHORS

Tel +33 (0)5 65 35 63 32

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