



IMMOBILIER  
DE PRESTIGE & DE CARACTERE



- 🔗 Ref : **9411DTA**
- 🔗 Prix TTC : **259 000 €**
- 🔗 Localisation : **Midi-Pyrénées / Lot**



Rare en Cahors centre, maison de ville de 7 pièces avec jardin d'environ 300m<sup>2</sup> avec garage converti en logement semi-indépendant, idéal pour location meublée, garage et abri voiture. Lieu serein protégé des regards.



Ref : 9411DTA

Localisation

Surface habitable : 132 m<sup>2</sup>

Surface Utile : 170 m<sup>2</sup>

Surface terrain : 405 m<sup>2</sup>

Dépendances : **oui**

Piscine : **non**

Les avantages :

**Centre ville**

**Jardin agréable**



Région : **Midi-Pyrénées**

Département : **Lot**

Prix : **259 000 €**

Honoraires à la charge du vendeur



Maisons & Châteaux - 12 pl. A. de Solminihac - 46000 CAHORS - Tel +33 (0)5 65 35 63 32 - Fax +33 (0)5 65 35 19 40  
contact@maisonsetchateaux.com - www.maisons-et-chateaux.com - www.maisonsdusud.com - www.maisons-du-lot.com





Maisons & Chateaux - 12 pl. A. de Solminihac - 46000 CAHORS - Tel +33 (0)5 65 35 63 32 - Fax +33 (0)5 65 35 19 40  
contact@maisonsetchateaux.com - www.maisons-et-chateaux.com - www.maisonsdusud.com - www.maisons-du-lot.com

## Descriptif

Rare en Cahors centre, grande maison de ville de 7 pièces avec jardin d'environ 300m<sup>2</sup> avec logement semi-indépendant, idéal pour location meublée étudiante ou hébergement parent, garage et abri voiture. Au calme tout en étant à proximité de tous les services, cette maison contemporaine d'environ 135 m<sup>2</sup> habitables a bénéficié récemment d'un rafraîchissement : peintures neuves, baie vitrée, gouttières, elle offre beaucoup de confort, dans un lieu serein et protégé des regards tout en étant à proximité immédiate de tous les services et commerces.

### Au Rez de chaussée

Porche d'entrée d'environ 10 m<sup>2</sup> avec poutres en bois travaillées à la main, carrelage au sol

Porte d'entrée en bois ferré, sécurité 3 points

Ouvre sur une grande pièce salon / salle à manger de 40 m<sup>2</sup> avec cheminée avec poêle à bois, 2 baies vitrées, volets roulants et double vitrage.

Le coin tv est mansardé avec une hauteur sous plafond de 3.80 m avec escalier en bois d'ormeau et marches en loupe d'ormeau menant au 1er étage.

La pièce à vivre communique avec la cuisine via une arche en briques

Cuisine d'environ 10 m<sup>2</sup>, aménagée et équipée, lave-vaisselle, four, frigidaire intégré, micro-ondes, Plaque de cuisson gaz 3 feux, plant de travail en marbre, hotte, évier inox, porte vitrée qui mène à une terrasse extérieure recouverte de vigne vierge.

Vestibule avec placards intégrés et wc.

Accès depuis le salon à l'espace buanderie/ garage d'environ 28 m<sup>2</sup> avec chauffe-eau, porte garage isolée et motorisée

Cave semi-enterrée, sol terre battue de 6 m<sup>2</sup>

Porte du garage vers la partie convertie en logement indépendant.

### A l'étage

L'escalier en bois d'ormeau mène à l'étage, sol en parquet bois naturel vitrifié

Chambre 1 avec placards intégrés et fenêtre Est double vitrage, 11.40 m<sup>2</sup>

Couloir de 7 m<sup>2</sup> avec placards intégrés avec portes sur mesure en chêne assorties aux portes des chambres et salles de bains.

Chambre 2 avec plafonds rampants et charpente apparente, fenêtre Est, 13.70 m<sup>2</sup>

Wc

Salle d'eau : Cabine de douche, bidet, meuble double vasque en bois, plancher bois exotique, placards intégrés.

Salle de bains : Baignoire balneo avec faïence " Oiseaux " designer, wc, meuble lavabo double vasque, radiateur sèche-serviettes.

Chambre 3 : 13 m<sup>2</sup> et espace dressing avec placards de 2 m<sup>2</sup>

Logement avec accès indépendant depuis l'extérieur

Rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite

Salon/ salle à manger 15 m<sup>2</sup> avec espace cuisine aménagée de 3m<sup>2</sup>



Chambre de 9 m<sup>2</sup> avec salle d'eau de 3.20 m<sup>2</sup> avec cabine de douche, wc et lavabo

Abri voiture et plusieurs espaces de stationnement

Jardin d'environ 300 m<sup>2</sup> avec partie gazon grand marronnier fermé par une haie de diverses essences et une partie terrasse avec pavés autobloquants avec barbecue et espace repas sous une pergola recouverte de vigne.

Accès via un portail sécurisé.

Maison familiale immédiatement habitable au coeur du centre-ville tout en étant au calme et à proximité immédiate de tous les commerces.

