



## IMMOBILIER DE PRESTIGE & DE CARACTERE



- Ref : 9435TPL
- Prix TTC : 649 000 €
- Localisation : Aquitaine / Lot et Garonne



Belle demeure de caractère de 300 m<sup>2</sup> habitables, et une maison indépendante de 110 m<sup>2</sup> habitables, sur 3Ha35a de prairies et de bois. Accès par un chemin privé, vue et calme assurés, à deux kilomètres d'une ville touristique avec tous services.



Ref : 9435TPL

## Localisation

Surface habitable : 410 m<sup>2</sup>

Surface Utile : 0 m<sup>2</sup>

Surface terrain : 3,4 Ha

Dépendances : oui

Piscine : oui

Les avantages :

**Très confortable**

**Bel environnement**



Région : **Aquitaine**

Département : **Lot et Garonne**

Prix : 649 000 €

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

Belle demeure de caractère de 300 m<sup>2</sup> habitables avec 4 chambres, 2 salles de bains, 1 salle d'eau, et une maison indépendante de 110 m<sup>2</sup> habitables avec 2 chambres et 1 salle d'eau, sur 3Ha35a de prairies et de bois. Accès par un chemin privé, vue et calme assurés, à deux kilomètres d'une ville touristique avec tous les services.

Sans vis-à-vis, dans bel environnement vallonné, cette propriété spacieuse et confortable est proche de la bastide pittoresque de Duras.

Accès à l'aéroport de Bergerac en 35 mn

Nombreuses activités culturelles et visites des propriétés viticoles alentours.

Maison principale

Arrivée par allée privée.

Rez de chaussée

Hall d'entrée : 14.00 m<sup>2</sup>, sol en pierre, accès Est

WC et lave mains 2.00 m<sup>2</sup>

Salon : 36.00 m<sup>2</sup>, sol en pierre, poutres et charpente apparentes, murs en pierre, poêle à bois, accès terrasse Sud

Salon Tv : 29.00 m<sup>2</sup>, murs en pierres apparentes, baies vitrées, parquet, accès terrasse Sud.

Salle à manger : 43.00 m<sup>2</sup>, surplombant le salon, poutres et charpente apparentes, sol en pierre, baie vitrée Est.

Bureau : 20.00 m<sup>2</sup>

Chaufferie et atelier

Cuisine : 28.00 m<sup>2</sup>, lumineuse, aménagée et équipée avec Piano Falcon à 5 feux et four, réfrigérateur américain, évier avec production instantanée d'eau bouillante, éléments en chêne clair, ilot central, plan de travail en granit, crédence en verre, hotte. Accès à terrasse avec patio et treille.

Arrière cuisine : 15.00 m<sup>2</sup> aménagée et équipée.

Dégagement avec sol en pierre.

Chambre 1 : 22.00 m<sup>2</sup>, parquet sapin, placards, fenêtre avec vue sur le jardin.

Chambre 2 : 17.00 m<sup>2</sup>, parquet sapin, placards, fenêtre avec vue sur le jardin

Salle de bain : baignoire, cabine de douche, double vasque, carrelage sol et murs, fenêtre avec vue sur jardin.

WC et lave mains indépendant

Atelier et rangements divers : 21.00 m<sup>2</sup>

Etage

Couloir : 8.00 m<sup>2</sup>

Mezzanine aménagée en salle de jeux : 29.00 m<sup>2</sup>, accès à balcon par porte vitrée, vue sur parc et terrasse.

Chambre 3 : 17.00 m<sup>2</sup>, accès à terrasse par porte vitrée, climatisation, charpente apparente, moquette, dressing.

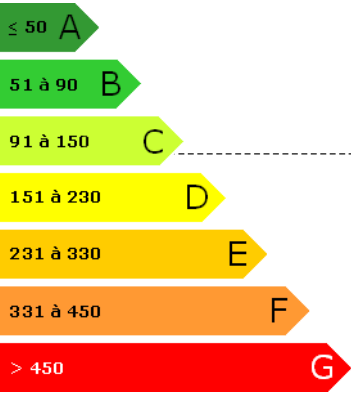

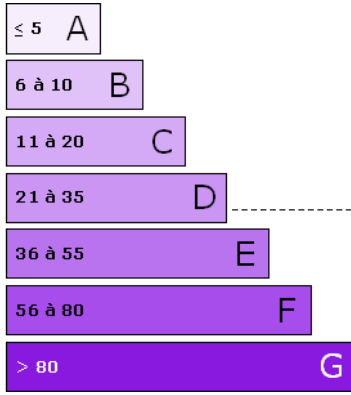

Salle de bain : baignoire balnéo, douche, meuble suspendu avec double vasque et grand miroir, bidet, Wc suspendu, carrelage sol et murs, sèche-serviettes sur chauffage central.

Chambre 4 : 20.00 m<sup>2</sup>, charpente apparente, moquette.

Salle d'eau : douche, lavabo et Wc, carrelage sol et murs.



Maison d'amis : exposée Ouest  
 Jardin : 12.00 m<sup>2</sup> entièrement clôturé, compteur électrique indépendant, parking privé et garage  
 Salon : 42.00 m<sup>2</sup>. Poêle à bois conduit à retuber, accès garage.  
 Mezzanine : 23.00 m<sup>2</sup>, aménageable en chambre  
 Cuisine : 8.00 m<sup>2</sup>, aménagée.  
 Salle à manger : 15.00 m<sup>2</sup>  
 Escalier vers l'étage  
 Chambre 6 : 15.00 m<sup>2</sup>  
 Salle d'eau : 7.00 m<sup>2</sup>, douche, lavabo, wc.  
 Les deux garages sont avec des portails automatiques  
 Abri pour le bois  
 Hangar  
 Puits avec pompe en fonction  
 Terrasse façade Sud : 110.00 m<sup>2</sup>  
 Terrasse pavée et ombragée pour la cuisine : 29.00 m<sup>2</sup>  
 Portail électrique à l'entrée latérale  
 Piscine au chlore 9x4 avec couverture électrique et plage en pierre reconstituée, douche solaire.  
 Pool house avec terrasse couverte : 14.00 m<sup>2</sup>  
 Très bel environnement vallonné de bois, prairie et vigne.  
 Au calme  
 Proche services.

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>149,00</b> kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an		Estimation des émissions : <b>31,00</b> kg éqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an	
<b>Logement économe</b>  <b>Logement énergivore</b>	Logement  kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an	<b>Faible émission de GES</b>  <b>Forte émission de GES</b>	Logement  kg éqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an

