



Ref : 9483CHG

## En village, beau manoir avec gîtes et piscines

📍 Secteur Vallée de la Dordogne

🏠 Habitable : 492 m<sup>2</sup>

🏠 Utilisable : 543 m<sup>2</sup>

🌳 Terrain : 2,5 Ha

1 264 000 €

**Manoir à vendre Lot.** A la sortie d'un village calme entre Gourdon et Sarlat, à 10 mn des commerces et tous services, beau manoir du XVIIe avec pigeonnier, deux gîtes et une annexe servant de chambre d'hôte de luxe. Le manoir, élevé sur une cave en rez-de-jardin, offre cinq chambres et grande salle à manger communiquant avec la cuisine. Les deux gîtes ont chacun une entrée et un parking indépendants. Le premier dispose de deux chambres et d'une salle d'eau avec WC et douche à l'italienne. Le second dispose de trois chambres en suite, dont une en rez-de-chaussée, avec douche à l'italienne et WC. L'annexe aménagée en chambre d'hôte de luxe comporte une chambre avec son dressing et WC séparé, une salle d'eau avec douche à l'italienne et WC séparé et une pièce conçue pour la détente avec son jacuzzi cinq places et son sauna offrant une vue sur le parc paysager depuis la baie vitrée. L'ensemble est posé sur un joli parc arboré de 2.5 ha avec des grands arbres et quelques fruitiers : figuier, mûrier... un ruisseau et un puits. Deux piscines carrelées, l'une de 12\*6, l'autre de 9\*6 et chauffée, un garage couvert non fermé 3 places et un abri de jardin complètent le tout.

### EN RÉSUMÉ

Pièces :

Chambres : 11

Salles de bain : 8

Piscine : oui

Place garage : nc

Place parking : 06

Dépendances : oui



Bois et Fuel

Avantages : Propriété bien entretenue en très bon état. Grand parc arboré avec deux piscines

### SERVICES



Premiers commerces : 10 mn



Tous services : 10 mn



Santé : 10 mn



Élémentaire : 5 mn

Collège : 10 mn

Lycée : 10 mn



10 mn



30 mn

### INFORMATIONS ENERGETIQUE

Consommation conventionnelle 89,00 kWh/m<sup>2</sup>.an

Estimation des émissions 26,00 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

### MAISON PRINCIPALE

Cave en rez-de-jardin

Pièce aménagée en chambre : 34 m<sup>2</sup>

Sol carrelage, accès à l'étage par escalier intérieur

Salle d'eau avec WC : 6,45 m<sup>2</sup>

Sol carrelage, VMC

Cave : 58 m<sup>2</sup>

Sol béton, 2 portes donnant accès au jardin

Chaufferie : 6,90 m<sup>2</sup>

Sol béton, Chaudière Viessman

Pièce cuve à fioul : 4,30 m<sup>2</sup>

Sol béton

1er Étage

Entrée : 7.34 m<sup>2</sup>

Sol carrelage, escalier menant au 2e étage

Salle à manger : 48.30 m<sup>2</sup>

Sol parquet flottant chêne, Cheminée avec poêle à bois Godin, Accès à terrasse orientée Est par porte fenêtre, Ouvertures sur trois faces différentes, Porte donnant accès à la cuisine, Porte donnant accès au bureau

Bureau : 12.70 m<sup>2</sup>

Sol carrelé en nid d'abeille, Porte fenêtre donnant accès à terrasse orientée Est

Cuisine : 18.70 m<sup>2</sup>

Sol carrelage, Évier en pierre, Placard, Porte donnant accès sur la salle à manger

Couloir : 5.60 m<sup>2</sup>

Sol carrelage, Placard, Porte donnant sur l'escalier menant à la cave en rez-de-jardin

Salon : 30 m<sup>2</sup>

Sol carrelage, Cheminée à foyer ouvert, Fenêtres sur deux faces différentes

Salle de bains : 5 m<sup>2</sup>

Sol carrelage, VMC

WC séparé : 1.60 m<sup>2</sup>

Sol carrelage, VMC, Fenêtre

2e Étage

Palier : 5.65 m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 9.36 m<sup>2</sup>

Sol plancher, Placard, Fenêtre lucarne

Chambre 2 : 9 m<sup>2</sup>

Sol plancher, Placard, Fenêtre lucarne

Couloir : 12.97 m<sup>2</sup>

Sol plancher, Placards

Chambre 3 : 10.30 m<sup>2</sup>

Sol plancher, Placard, Fenêtre lucarne

Chambre 4 : 20 m<sup>2</sup>

Sol plancher, Fenêtres lucarne sur deux faces, Placard, Charpente apparente

Chambre 5 : 13 m<sup>2</sup>

Sol plancher, Dans le pigeonnier

Salle d'eau avec WC : 4 m<sup>2</sup>

Sol plancher, VMC

Piscine carrelée 12\*6

Appentis : 15.24 m<sup>2</sup>

GÎTE 1

Rez-de-chaussée

Cuisine / Séjour : 28 m<sup>2</sup>

Sol carrelage, Deux radiateurs à accumulation, Cuisinière gaz

Salle d'eau avec WC : 6.36 m<sup>2</sup>  
Sol carrelage, Douche à l'italienne

1er Étage  
Palier : 2 m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 14.33 m<sup>2</sup>  
Radiateur électrique

Chambre 2 : 9 m<sup>2</sup>  
Placard, Radiateur électrique

WC séparé : 1.70 m<sup>2</sup>

GÎTE 2

Rez-de-chaussée  
Cuisine / Séjour : 38 m<sup>2</sup>  
Sol carrelage, Deux portes fenêtres coulissantes donnant accès à la terrasse, Stores électriques, Climatisation réversible, Plaque à induction, Poêle à bois, Placard, VMC

Buanderie : 4,31 m<sup>2</sup>  
Sol carrelage

WC séparé : 1,83 m<sup>2</sup>  
Sol carrelage, VMC

Chambre en suite 1 : 20.79 m<sup>2</sup>  
Porte fenêtre coulissante avec store électrique, Climatisation réversible, Salle d'eau avec douche à l'italienne et WC : 6.88 m<sup>2</sup>

1er Étage  
Palier : 1.16 m<sup>2</sup>  
Sol carrelage

Chambre en suite 2 : 11.52 m<sup>2</sup>  
Climatisation réversible, Placard, Salle d'eau avec douche à l'italienne et WC : 3.70 m<sup>2</sup>

Chambre en suite 3 : 16.12 m<sup>2</sup>  
Climatisation réversible, Placard, Débarras : 1.15 m<sup>2</sup>, Salle d'eau avec douche à

**Vous êtes intéressé ?**



**Marie**

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

**contact@maisonsetchateaux.com**

