



Ref : 9495TPL

## Authentique propriété lotoise et 2 gites a vendre dans le Lot

📍 Secteur

🏠 Habitable : 435 m<sup>2</sup>

🏠 Utilisable : 65 m<sup>2</sup>

🌳 Terrain : 2,4 Ha

575 000 €

Honoraires charge vendeur

**Ferme & Mas à vendre** . En bout de hameau, à 10 mn d'une ville avec tous services, authentique propriété Lotoise avec sa maison principale en pierre de 180 m<sup>2</sup> élevée sur 3 niveaux avec salon, salle à manger, belle cuisine équipée, 4 chambres et ses dépendances aménagées en 2 gites de 101 et 153 m<sup>2</sup> respectivement de 2 et 5 chambres, piscine, 2 ateliers, terrasses privées pour tous les logements, le tout posé sur 2,3 ha de terrain en partie boisé.

### — EN RÉSUMÉ

Pièces : 21

Chambres : 11

Salles de bain : 7

Piscine : oui

Place garage : nc

Place parking : 5

Dépendances : oui

🔥 Gaz et bois

📶 Adsl

**Avantages :** Maison et 2 gites | Activité location saisonnière possible

### — SERVICES

🏪 Premiers commerces : 4 mn

🛒 Tous services : 10 mn

🏥 Santé : 10 mn

🎒 Élémentaire : 5 mn

🎒 Collège : 10 mn

🎒 Lycée : 10 mn

🚆 10 mn

🚗 25 mn

♿ 50 mn



## — INFORMATIONS ENERGETIQUE

Consommation conventionnelle 196,00 kWhép/m<sup>2</sup>.an

Estimation des émissions 53,00 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



## — DESCRIPTION

En bout de hameau, à 10 mn des services, authentique propriété Lotoise avec sa maison principale en pierre de 180 m<sup>2</sup> et ses dépendances aménagées en gîtes de 101m<sup>2</sup> et 153 m<sup>2</sup>, de 2 et 5 chambres, piscine, ateliers, terrasses privées, le tout sur 2.3 ha.

MAISON PRINCIPALE 180.00 m<sup>2</sup>

Rez-de-chaussée

Entrée, 10.64 m<sup>2</sup>

porte bois vitrée, 2 vantaux, double vitrage, sol carrelage

Salon 27.85 m<sup>2</sup>

2 fenêtres bois simple vitrage sur 2 faces, Est et Ouest, cheminée avec poêle Gaudin  
sol parefeuille terre cuite

Cuisine équipée et aménagée 26.25 m<sup>2</sup>

cuisinière haut de gamme de marque Lacanche de 2007, four Electrique AEG, Lave-vaisselle Miele, sol parefeuille, 1 fenêtre bois simple vitrage

Salle à manger 09.79 m<sup>2</sup>

communicante avec la cuisine dans agrandissement  
sol carrelage, 1 porte fenêtre 2 vantaux double vitrage

Office 05.69 m<sup>2</sup>

WC indépendant 01.28 m<sup>2</sup>

NIVEAU 1,

Accessible depuis escalier en noyer de l'entrée

Palier, 1 fenêtre, 10.02 m<sup>2</sup>

Chambre 1, 29.52 m<sup>2</sup>

2 fenêtres sur 2 faces, sol plancher ancien lames larges cloutées

Chambre 2, 16.90 m<sup>2</sup>

Entrée, 02.23 m<sup>2</sup>, sol plancher

Salle de bain, 06.22 m<sup>2</sup>

douche, baignoire, lavabo sur meuble, WC

NIVEAU 2

Palier éclairé par velux, plancher pin 07.06 m<sup>2</sup>

WC avec lave main, 02.04 m<sup>2</sup>

Pièce ou petite chambre 3, 06.40 m<sup>2</sup>

Chambre 4, 20.70 m<sup>2</sup>

Grenier 08.00 m<sup>2</sup>

Gite 1, 101.75 m<sup>2</sup>

capacité 4/6 personnes, mitoyen à la maison principale

REZ DE CHAUSSEE

Séjour cuisine 20.27 m<sup>2</sup>

Cuisine équipée et aménagée, escalier  
Placard avec chaudière Gaz ventouse

Espace nuit

Chambre 1 en suite, 13.05 m<sup>2</sup>

Sol carrelage, accès salon privé

Salon 09.15 m

sol carrelage, portes vitrées bois, double vitrage vers terrasse privée

Salle de bain 04.32 m<sup>2</sup>

Baignoire, douche italienne, meuble vasque,

Niveau 1 accessible depuis escalier séjour cuisine

Salon 43.76 m<sup>2</sup>

sol parquet, 2 velux, porte vitrée accès terrasse privée

Niveau 2

Chambre 2 sur mezzanine 11.20 m<sup>2</sup>

surface au sol 25.54 m<sup>2</sup>, accessible par escalier escamotable

GITE 2 - 153.22 m<sup>2</sup>

capacité 10 personnes

REZ DE CHAUSSEE

Séjour avec cuisine américaine, 40.00 m<sup>2</sup>

Grande porte vitrée bois 4 vantaux double vitrage sur cour, imposte vitré, sol carrelage,  
poêle à bois, 6.40 m sous faitage, espace cuisine équipé et aménagé

Terrasse bois côté piscine 55.00 m<sup>2</sup>

Chambre 1 en suite, 14.22 m<sup>2</sup>

Porte fenêtre vers terrasse, sol carrelé

Salle d'eau, cabine de douche, lavabo, WC 04.04 m<sup>2</sup>

#### NIVEAU 1

Mezzanine à usage de salon ou bureau 22.08 m<sup>2</sup>

accessible depuis séjour par escalier bois

Chambre 2 en suite, 14.56 m<sup>2</sup>

Un velux, sol parquet

Salle d'eau, Cabine de douche, lavabo, WC 04.00 m<sup>2</sup>

Chambre 3 en suite, 14.56 m<sup>2</sup>

Un velux, sol parquet

Salle d'eau, Cabine de douche, lavabo, WC 03.86 m<sup>2</sup>

Chambre 4 en suite, 14.36 m<sup>2</sup>

Salle d'eau, Cabine de douche, lavabo, WC 04.39 m<sup>2</sup>

Chambre 5 en suite 12.98 m<sup>2</sup>

Salle d'eau, Cabine de douche, lavabo, WC 04.17 m<sup>2</sup>

en rez de cour,

Atelier 1, 17.60 m<sup>2</sup>

Atelier 2, 39.60 m<sup>2</sup>

Piscine de 2014 de 8X4m avec liner, filtration au chlore.

#### Renseignements technique :

Assainissement de 2012, contrôle conformité réalisé en 2016, sans défauts

Chauffage par Chaudière ventouse gaz pour la maison principale et le gîte attenant.

Chauffage électrique et poêle à bois pour le gîte n°2

Eau chaude par 2 cumulus de 150 et 300 L

Possibilité de reprendre une activité commerciale à vocation touristique.

**Vous êtes intéressé ?**

MAISONS &  
CHATEAUX

**Marie**

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

**contact@maisonsetchateaux.com**