



Ref : 9739LRC

## Belle propriété avec maison d'hôtes, gîte et dépendances, proche commerces

📍 Secteur LUZECH

🏠 Habitable : 336 m<sup>2</sup>

🏠 Utilisable : 600 m<sup>2</sup>

🌳 Terrain : 5 723 m<sup>2</sup>

628 000 €

**Ferme & Mas à vendre Lot.** Belle propriété authentique en pierre, en campagne aux abords d'un village animé avec tous services à 2 minutes. Ensemble de caractère situé dans un environnement calme, composé d'une maison principale de 279 m<sup>2</sup> parfaitement restaurée avec ses 8 chambres dont 3 en suite, caves voutées, d'un magnifique pigeonnier en pierre réhabilité en maison d'amis ou gîte, diverses dépendances, grange d'environ 170 m<sup>2</sup>, hangar en pierre ouvert, sur un terrain plat et arboré de plus de 5700 m<sup>2</sup> avec verger, puits et potager. Possibilité d'exploitation en gîte et chambres d'hôtes, dans un secteur touristique.

### — EN RÉSUMÉ

Pièces : 10

Chambres : 8

Salles de bain : 5

Piscine : oui

Place garage : 1

Place parking : nc

Dépendances : oui

🔥 Pompe à chaleur

💧 Puits

📶 Adsl

**Avantages :** Proche commerces et services | Dépendances

### — SERVICES

🏪 Premiers commerces : 2 mn

🛒 Tous services : 2 mn

🎒 Élémentaire : 2 mn

### — INFORMATIONS ENERGETIQUE

Consommation conventionnelle 295,00 kWh/m<sup>2</sup>.an

Estimation des émissions 9,00 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

1er étage de la maison d'habitation, accessible par un escalier extérieur, sol carrelé :

Un couloir desservant :

Grand salon double exposition Nord et Ouest : 35 m<sup>2</sup>

Grande cuisine équipée et aménagée : 18 m<sup>2</sup>

Chambre 1, ou petit salon, avec cheminée : 16 m<sup>2</sup>

La cuisine et le petit salon donnant sur une terrasse plein sud d'environ 20 m<sup>2</sup> ;

Chambre 2, parquet : 18,50 m<sup>2</sup>

Chambre 3, double exposition Sud et Est : 12,60 m<sup>2</sup>

Chambre 4, en suite avec douche et wc : 18,50 m<sup>2</sup>

Salle d'eau indépendante avec wc et douche à l'italienne : 3,20 m<sup>2</sup>

A l'étage, sol parquet :

Un pallier avec espace salon : 28 m<sup>2</sup>

Chambre 5, double exposition Sud et Est : 13 m<sup>2</sup>

Chambre 6 : 15,70 m<sup>2</sup>

Chambre 7, en suite avec douche et wc : 18 m<sup>2</sup>

Chambre 8, grande suite avec douche à l'italienne, baignoire balnéo, wc et dressing : 56 m<sup>2</sup>

En rez de cour 3 caves voutées, garage, four à pain, cuisine d'été, atelier et remise.

Le pigeonnier réhabilité en maison d'amis ou gîte :

Au rez de jardin accessible depuis une grande terrasse en bois, cuisine voutée avec wc : 16,50 m<sup>2</sup>

Au premier étage, accessible par un escalier en pierre extérieur, salon : 18,80 m<sup>2</sup> poêle à granules

Au deuxième étage, parquet, chambre en suite : 20 m<sup>2</sup>

(salle d'eau avec douche à l'italienne et wc)

Dépendances :

Une grange en pierre d'environ 170 m<sup>2</sup>, possibilité de deux niveaux.

Un hangar en pierre ouvert, d'environ 80 m<sup>2</sup>

Deux puits, potager avec cabane de jardin 20 m<sup>2</sup>.

Maison principale : chauffage au sol, pompe à chaleur, climatisation réversible à l'étage.

Double vitrage aluminium. tout à l'égout.

Pigeonnier : chauffage poêle à granules.

Propriété parfaitement restaurée, pas de travaux à prévoir, exploitable de suite.

**Vous êtes intéressé ?**



**Marie**

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

**contact@maisonsetchateaux.com**

