



## Superbe propriété

VERS 46090

**399 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET CAHORS**

93 Boulevard Léon Gambetta  
46000 Cahors

**0565350067**

## Superbe propriété

Superbe propriété avec maison de caractère, grange et piscine

Dans un écrin de verdure, au calme et à seulement 15 minutes de Cahors, découvrez cette belle propriété située à l'entrée de la Vallée du Lot. Idéale pour les amoureux d'authenticité et d'architecture quercynoise, cette maison de caractère et sa grange en pierre (toiture et plancher refaits) offrent un cadre de vie exceptionnel.

Description de la propriété :

Avec ses beaux volumes et une disposition fonctionnelle, cette maison est parfaite pour une famille ou comme résidence secondaire !

Accès principal : Après avoir gravi quelques marches, on accède à un charmant balcon menant à l'entrée principale.

Rez-de-chaussée :

Cuisine spacieuse de 31 m<sup>2</sup>, idéale pour des repas en famille

Salon de 36 m<sup>2</sup>, lumineux et accueillant, pour vos moments de détente

Deux chambres de 15 et 16 m<sup>2</sup>, dont une avec dressing

Salle de bain pratique et accessible

Étage :

Deuxième salon d'environ 30 m<sup>2</sup> accessible depuis la cuisine, parfait pour créer un espace de vie indépendant ou un coin détente supplémentaire

Troisième chambre de 16 m<sup>2</sup> avec un accès pratique aux autres espaces

Quatrième chambre de 40 m<sup>2</sup>, offrant des volumes généreux et un accès direct au salon et à la salle de bain du rez-de-chaussée

Extérieurs :

Grange en pierre : Grande et authentique, avec toiture et plancher rénovés, offrant un fort potentiel d'aménagement (atelier, espace de stockage, ou même pièce de vie supplémentaire)

Piscine récente (4 ans) de 8 x 4 m, idéale pour profiter des beaux jours en famille ou entre amis

Autres atouts : Un bassin à carpe et un puits complètent cet espace extérieur, apportant charme et tranquillité

Terrain :

La propriété s'étend sur près de trois hectares de terrain arboré, un véritable havre de paix pour se ressourcer au coeur de la nature.

Travaux récents :

Cette maison de caractère a bénéficié d'un entretien soigné et de plusieurs rénovations pour un confort optimal :

Mise aux normes électriques en 2004

Contrôle de l'assainissement en 2006

Changement de chaudière en 2015

Isolation des combles en 2007

Ravalement des façades en 2012

Toiture et plancher de la grange en 2005

Prix de vente :

424 000 € honoraires d'agence inclus

Cette propriété allie charme, authenticité et modernité, offrant un cadre de vie unique en Vallée du Lot. Une occasion rare à ne pas manquer !

Envie de visiter ce bien exceptionnel ? Contactez votre agence Guy Hoquet Cahors dès aujourd'hui !

212 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde
--------------------	------------	---------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1850
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Simple et double vitrage
Assainissement	Fosse à refaire

Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Amenagée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Insert
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageSimple,Extérieur
Piscine	Oui
Date ERP	2023-09-05 02:50:04
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	145 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

## Photos du bien





