



**Magnifique propriété avec une belle maison de caractère 225 m<sup>2</sup>, 2 gîtes environ 80 m<sup>2</sup> habitable chacun, une piscine à débordement.**

**Situé au calme à la campagne avec très jolie vue sur la campagne et un parc arboré de 8270m<sup>2</sup>.**

**Propriété rénovée avec goût, belles prestations.**

#### Situation

Au calme à la campagne. Jolie vue dominante.

A 4 km d'un village tous commerces.

#### Disposition

Maison principale de 225m<sup>2</sup> habitables :

Rez-de-chaussée de 163m<sup>2</sup> :

- un hall d'entrée de 7m<sup>2</sup> desservant : un salon avec une belle cheminée, et une salle à manger de 63m<sup>2</sup>. Ces deux pièces donnent sur la terrasse
- une cuisine équipée de 28m<sup>2</sup> avec cuisinière, donne sur la terrasse
- 3 chambres de 15m<sup>2</sup>, 11m<sup>2</sup>, 9m<sup>2</sup>
- une salle d'eau de 12m<sup>2</sup>
- des toilettes
- une buanderie chaufferie
- une cave voûtée en sous-sol de 16m<sup>2</sup> pour 1500-1800 bouteilles
- une chambre indépendante de 11m<sup>2</sup>

Etage : 62m<sup>2</sup> :

Un palier desservant :

- une chambre mansardée de 25m<sup>2</sup> à usage de bureau
- une chambre de 20m<sup>2</sup>
- une salle de bain de 8m<sup>2</sup>
- un dressing de 8m<sup>2</sup>

Quercy



Gascogne

**Ref - 123355**

**667 800€**

- un wc

### Confort

Deux fosses septiques. Eau, électricité, double vitrage, chauffage central au fuel. Chaudière Viessman, citerne 5000l, cuve enterrée. Chauffage électrique par convecteurs et climatisation réversible. Eau chaude sanitaire électrique : ballon 300l (bain) et 100l (cuisine) pour la maison principale et 2 ballons de 150l pour les appartements.

### Dependances

2 gîtes :

Gîte 1 : 84.50 m<sup>2</sup> : une entrée par terrasse, une pièce de vie avec cuisine ouverte, une grande chambre, une seconde chambre en mezzanine, une salle d'eau.

Gîte 2 : 78 m<sup>2</sup>

Une pièce de vie de 35m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte, une salle d'eau de 5.50m<sup>2</sup>, un wc indépendant, une chambre en mezzanine de 14m<sup>2</sup>, une chambre indépendante de 10m<sup>2</sup>.

Les 2 gîtes donnent sur la piscine.

- une piscine à débordement de 12x6m face à la vallée, filtration au chlore, chauffage avec chaudière à gaz, couverture été, enrouleur électrique et couverture hiver.

- un garage à porte automatique de 48m<sup>2</sup> pour 3 voitures

- un atelier jardinage

- une serre

### Etat

Excellent état, belles prestations

### Terrain

8270m<sup>2</sup> de terrain arboré, et paysagé avec massifs floraux, avec arrosage automatique, sprinklers enterrés.