



Ref : 9785CHG

## Belle maison de caractère très confortable, en campagne

📍 Secteur Lalbenque

🏠 Habitable : 165 m<sup>2</sup>

🏠 Utilisable : 165 m<sup>2</sup>

🌳 Terrain : 6 144 m<sup>2</sup>

532 000 €

Honoraires charge vendeur

**Maison de caractère à vendre** . En campagne, au secret, sans être totalement isolée, située dans un beau hameau diffus, cette belle maison a été bâtie sur les bases d'une authentique petite grange en pierre et agrandie en 2016. Maison lumineuse, agréable à vivre, ouverte sur son jardin arboré de 6144 m<sup>2</sup> avec ses terrasses dont une couverte à proximité de la piscine. Un chemin privé bordé de murs en pierre végétalisés complète le tableau. Un grand séjour ouvert sur la campagne, avec une vue lointaine sur le village, 3 chambres lumineuses et spacieuses, 3 pièces d'eau, un salon bibliothèque ou bureau, une cuisine bien équipée, des éléments d'architectures anciens, portes, poutres, encadrements en pierre, tous les éléments sont réunis pour donner à l'ensemble le charme de l'ancien avec le soucis du confort moderne. Une belle propriété pour vivre à l'année ou disposer d'une maison secondaire de qualité. 8 mn de tous les services, autoroute 15 mn.

### — EN RÉSUMÉ

Pièces : 6

Chambres : 3

Salles de bain : 3

Piscine : oui

Place garage : nc

Place parking : 6

Dépendances : oui

🔥 Bois et Electrique

💧 Puits  
Citerne

📶 Fibre

**Avantages** : En campagne dans un beau hameau | Maison confortable pleine de charme

### — SERVICES

🏪 Premiers commerces : 8 mn    🛒 Tous services : 20 mn    🏥 Santé : 25 mn

🎒 Maternelle : 8 mn    🎒 Élémentaire : 8 mn    🎒 Collège : 8 mn    🎒 Lycée : 25 mn

🚗 8 mn    🚆 15 mn    🚗 15 mn    🚗 60 mn



## — INFORMATIONS ENERGETIQUE

Consommation conventionnelle 98,00 kWh/m<sup>2</sup>.an

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



## — DESCRIPTION

Au secret, sans être totalement isolée, dans un beau hameau diffus, belle maison bâtie sur les bases d'une authentique petite grange en pierre et agrandie en 2016. Maison lumineuse, agréable à vivre, sur 6144 m<sup>2</sup> de jardin arboré avec piscine.

Entrée 2.40 m<sup>2</sup>

Sol en carreaux de terre cuite

Grand séjour, salon, salle à manger 41.32 m<sup>2</sup>

Sol carrelage, poêle à bois double combustion STUV

Menuiseries double vitrage, 2 baies sur terrasses, coté piscine et terrasse couverte

Une porte vitrée à galandage, clim réversible,

Salon bibliothèque 20.93 m<sup>2</sup>

cloison vitrée, type atelier ouverte sur le séjour, sol carrelage, clim réversible

fenêtre avec 3 baies, placard fermé par une porte ancienne, bibliothèque.

Cuisine 10.95 m<sup>2</sup>

Équipée et aménagée, plaque induction, plancha intégrée Teppanyaki

Sol carrelage, fenêtre 3 baies coulissantes

Salle d'eau 4.87 m<sup>2</sup>

Meuble vasque, douche, sèche serviette, WC

Espace Buanderie 05.36 m<sup>2</sup>

à l'étage :

Pallier 07.77 m<sup>2</sup>

Accessible depuis le séjour, espace bibliothèque aménagé, dessert les 3 chambres de l'étage  
parquet massif, une fenêtre,

Escalier en platane, cage d'escalier éclairée par un velux,

Chambre 1 en suite, 21.40 m<sup>2</sup>

Lumineuse, 1 fenêtre double, 2 fenêtres simples, 1 fenestron

Sol parquet massif, 2 placards dressing

Salle d'eau, 06.00 m<sup>2</sup>

Douche, meuble double vasque, WC, bidet, sèche serviette,

Sol carrelage, une fenêtre,

Chambre 2, 18.60 m<sup>2</sup>

2 fenêtres avec volets intérieurs, une baie fixe, clim réversible

Sol parquet massif sur la totalité de l'espace

Espace bureau 4.87 m<sup>2</sup>, une fenêtre, placard avec portes anciennes,

Cabinet de toilette indépendant, 1.59 m<sup>2</sup>,

WC avec lave main,

Dressing 2.18 m<sup>2</sup>

Salle de bain 07.00 m<sup>2</sup>

Sol carreaux ciments, WC suspendu, baignoire, double vasque, sèche serviette électrique, VMC

Chambre 3, 17.40 m<sup>2</sup>

Une fenêtre, une porte fenêtre

Clim réversible,

Sol parquet massif collé

Technique :

Tous les travaux datent de 2016 achèvement en 2017,

Agrandissement, isolation, menuiseries, plomberie, installation électrique, sanitaires, cuisine, chauffage,

Assainissement individuel conforme.

Eau chaude par 2 cumulus électriques

Adoucisseur d'eau

Chauffage par clim réversible, poêle à bois double combustion STUV dans le séjour (chauffe le rdc)

Toutes les menuiseries sont en double vitrage,

Internet : Connecté à la fibre.

3 terrasses : une au Nord de 30 m<sup>2</sup>, une au Sud de 17 m<sup>2</sup>, une à l'Est couverte de 30 m<sup>2</sup>

Citerne de récupération des eaux de pluie, 6 m<sup>3</sup>

A l'abris des regards, deux chalets en bois pour rangement, outillage et matériel, atelier,

un petit hangar en bois pour stockage,

Piscine 12 X 6 m avec 3 marches  
filtration au chlore, liner 7 ans, pompe 4 ans, robot, grande plage dallée

Terrain clos en partie par des murs en pierre dont certains végétalisés, un grand chemin dégagé fermé par un portail serpente entre la végétation, la propriété en retrait restant cachée des regards.

Maison de campagne idéale, maison moderne avec le charme de l'ancien, située dans un bel environnement, avec de beaux paysages, une vue, un voisinage non prégnant qui apporte de la sécurité et du lien, une maison lumineuse, conviviale, facile à vivre, avec de beaux matériaux, une ambiance harmonieuse réussie.

**Vous êtes intéressé ?**

MAISONS  
CHATEAUX &

**Marie**

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

**[contact@maisonsetchateaux.com](mailto:contact@maisonsetchateaux.com)**