



Ref : 9795LRC

**En campagne, maison 115 m<sup>2</sup>, garage, 1300 m<sup>2</sup> de terrain, 3 chambres, bureau**

📍 Secteur LABASTIDE MARNHAC

🏠 Habitable : 115 m<sup>2</sup>

🏠 Utilisable : 220 m<sup>2</sup>

🌳 Terrain : 1 294 m<sup>2</sup>

**174 000 €**

Honoraires charge vendeur

**Maison de campagne à vendre** . A 15 minutes de tous commerces et services, maison d'habitation de 115 m<sup>2</sup> sur un terrain arboré de 1 300 m<sup>2</sup>. Elevée sur 1 niveau sur cave, elle offre 3 chambres, une salle à manger avec cheminée insert, une cuisine avec accès au jardin, une salle d'eau et un bureau.

### — EN RÉSUMÉ

Pièces : 5  
Chambres : 3  
Salles de bain : 1

Piscine : non  
Place garage : 1  
Place parking : nc  
Dépendances : non

🔥 Bois et Fuel

**Avantages** : En campagne | 3 chambres

### — SERVICES

🏪 Premiers commerces : 5 mn    🛒 Tous services : 15 mn    🏥 Santé : 15 mn

🎒 Maternelle : 15 mn    🎒 Élémentaire : 5 mn    🎒 Collège : 15 mn    🎒 Lycée : 15 mn

🚗 15 mn    🚶 15 mn    🚲 50 mn    ♿ 75 mn



## — INFORMATIONS ENERGETIQUE

Consommation conventionnelle 203,00 kWh/m<sup>2</sup>.an

Estimation des émissions 63,00 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



## — DESCRIPTION

Proche Cahors, maison de 115 m<sup>2</sup>, sur un terrain arboré et clos de 1300 m<sup>2</sup>.

Elevée sur 1 niveau sur caves, composée de 3 chambres, bureau, salle à manger, cuisine aménagée, salle d'eau, véranda et garage. A 15 minutes de tous commerces et services

A l'étage, accessible depuis la véranda :

Salle à manger : 24,50 m<sup>2</sup>  
avec cheminée insert.

Cuisine : 14 m<sup>2</sup>  
Aménagée

Circulation desservant :

Chambre 1 : 12 m<sup>2</sup>  
Chambre 2 : 10 m<sup>2</sup>  
Chambre 3 : 12,50 m<sup>2</sup>  
Bureau : 9 m<sup>2</sup>  
Salle d'eau : 5,50 m<sup>2</sup>  
WC : 2,50 m<sup>2</sup>

Véranda : 19,50 m<sup>2</sup>

En sous-sol :

Cave 1 : 47 m<sup>2</sup>  
Composé d'un espace buanderie et un espace atelier.

Cave 2 : 47 m<sup>2</sup>

Constitué d'un espace chaufferie avec chaudière et cuve à fioul et un espace avec ancien cantou.

Technique :

Mode de chauffage au fioul et insert bois.

Menuiseries : en simple vitrage bois.

Assainissement : tout-à-l'égout.

Isolation du grenier refait en 2020.

Cette charmante maison située en campagne offre un beau potentiel et un cadre de vie paisible non loin des commerces.

Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir pour la rendre encore plus agréable.

Mitoyenne d'un côté.

**Vous êtes intéressé ?**

MAISONS  
CHATEAUX &

**Marie**

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

**contact@maisonsetchateaux.com**