

## Secteur Gourdon - Ravissante maison de village, calme charme et authenticité, joli jardin



## INFORMATION

Ville:	Frayssinet
Département:	Lot
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	98 m <sup>2</sup>
Terrain:	506 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

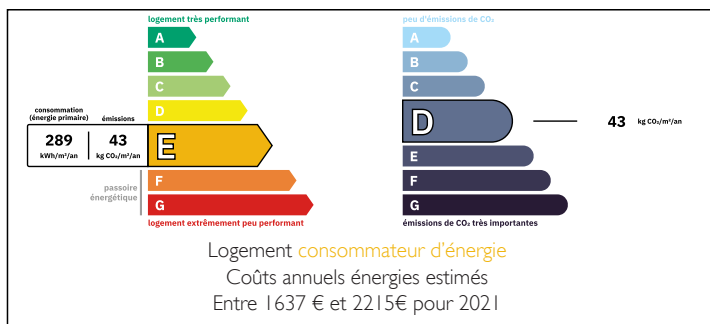
Dans un petit village typique du Lot, exposée plein Sud et en position dominante, cette confortable maison en pierres allie charme, authenticité et lumière.

Surélevée sur caves, on accède à la maison par un escalier : la terrasse court tout le long de la façade et donne accès à la salle de vie lumineuse de 42 m<sup>2</sup> avec ses grandes baies vitrées, son espace cuisine ouvert, et le chaleureux poêle à bois dans le cantou.

L'espace nuit se compose de deux chambres confortables, d'un espace bureau et de deux salles de douche / bain-WC.

Vous avez donc 3 belles pièces de 100 m<sup>2</sup> bien disposées, des espaces chaleureux qui allient le charme des vieilles poutres, de la pierre et le confort du chauffage central et du double vitrage. Le grenier est isolé au sol et pourrait être exploité en

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

### DANS LE DETAIL

Une maison en pierre élevée sur caves et chaufferie composée d'un séjour avec coin cuisine, salle de bains – buanderie et WC, deux chambres, espace bureau, salle d'eau avec WC, grenier et jardin.

### SURFACES APPROXIMATIVES

- Salle de vie : 42 m<sup>2</sup> (dont espace cuisine 10 m<sup>2</sup>)
- Salle de bain-WC- buanderie : 6,30 m<sup>2</sup>
- dégagement
- chambre 1 : 17,15 m<sup>2</sup>
- espace bureau : 8,50 m<sup>2</sup>
- chambre 2 : 14,40 m<sup>2</sup>
- Salle de douche-WC : 5 m<sup>2</sup>
- cave 1 : 26 m<sup>2</sup> avec chaudière, cuve fuel, porte accès arrière, plafond isolé
- hangar : 23 m<sup>2</sup>
- cave 2 : 46 m<sup>2</sup>

### COTE TECHNIQUE

- menuiseries double vitrage 2020
- chauffage central fuel
- cheminée avec poêle à bois
- tout à l'égout
- fibre optique
- grenier isolé au sol avec laine de verre

Pas de travaux immédiat à prévoir : c'est une maison clé en main, vous posez vos valides !

### SITUATION

- Dans le bourg de Frayssinet
- Saint Germain du Bel air : petit village avec école et commerces de proximité : 5 minutes
- Gourdon (écoles, collèges, lycée, hopital, grandes surfaces, gare SNCF Paris-Toulouse) : 15 minutes
- Cahors : 30 minutes
- Aeroport de Brive : 45 minutes
- Autoroute A20 : 10 minutes

-----  
Les informations sur les risques auxquels ce bien est

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES