

Splendide propriété lotoise en pierre avec dépendances & DPE A/A – Salvezou (20 min de Cahors)



INFORMATION

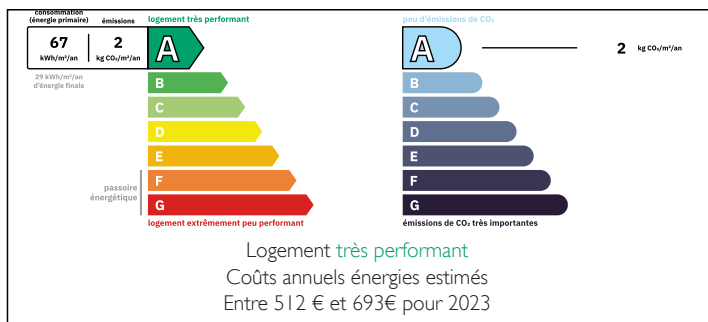
Ville:	Catus
Département:	Lot
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	88 m2
Terrain:	6600 m2

RÉSUMÉ

Charmante maison en pierre pleine de caractère avec grange indépendante (adresse séparée), nichée sur un terrain de 6 600 m² au cœur d'un paisible hameau près de Catus. Cette propriété économe en énergie (A/A) séduit par son authenticité, ses magnifiques vues dégagées et son atmosphère sereine. La vaste grange aménageable offre un superbe potentiel pour des gîtes, une activité professionnelle ou de beaux projets de vie. Potager, citerne d'eau et dépendances complètent ce lieu plein de charme, à seulement 20 minutes de Cahors et 15 minutes de l'autoroute A20.



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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 810 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Au cœur d'un village pittoresque riche en histoire (église Saint-Hilaire – fontaine et lavoir d'époque), découvrez cette magnifique propriété en pierre, parfaitement entretenue, alliant authenticité, charme du bâti traditionnel et confort moderne.

LA MAISON D'HABITATION (81 m² hab. + 81 m²+ de cave saine +81 m²de grenier)

Orientée plein sud, la maison offre 81 m² habitables avec cuisine ouvert, salon, 3 chambres et un agencement fluide (aucune cloison ou mur porteur) :

Performance énergétique exceptionnelle : DPE classé A / GES A (consommations extrêmement faibles, fait rarissime pour le bâti traditionnel lotois). Équipements : Pompe à chaleur air/eau, système solaire combiné, radiateurs acier, conduit de cheminée en pierre. Isolation optimale : Plafond de cave et grenier isolés (30 cm de laine de verre soufflée).

Sous-sol : Une cave saine de 81 m² (2,60 m de hauteur sous plafond).

Grenier : un grenier accessible par escalier bois intérieur

Terrasse : large terrasse en travertin de 30 m² (17 m x 1,80 m dont 6,80 m couverts).

Autonomie en eau d'arrosage : Citerne enterrée sous terrasse de 13 000 litres alimentée par les gouttières de la maison et de la grange, équipée d'une pompe thermique pour l'arrosage.

LE PARC ATTENANT

Le terrain de 6 640 m² entoure la propriété et comprend :

Un verger planté d'arbres fruitiers.

Un parc à volailles clos et arboré de 300 m² avec petites étables.

LES DÉPENDANCES & POTENTIEL

Dépendance en pierre (88 m²) : Située à 5 mètres de la maison. Volume idéal pour atelier, garage ou activité artisanale (toiture et charpente à refaire).