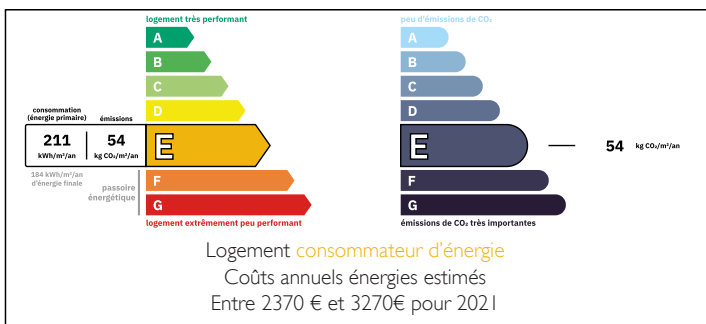


Propriété exceptionnelle avec 2 maisons, vue panoramique, piscine à débordement, charme et authenticité



## DPE



## INFORMATION

|              |               |
|--------------|---------------|
| Ville:       | Laval-de-Cère |
| Département: | Lot           |
| Ch:          | 6             |
| SdB:         | 4             |
| Surface:     | 290 m2        |
| Terrain:     | 11784 m2      |

## RÉSUMÉ

C'est une propriété comme on en voit peu dans nos villages du Lot. Située dans un petit hameau à flanc de colline, en position dominante de la vallée du Cère, cet ancien manoir et sa grange bénéficient d'une vue à couper le souffle.

La grange a été dessinée par un architecte et offre un volume de la pièce de vie incroyable avec plafond cathédrale, cheminée ouverte, terrasse dominant la vallée. Elle bénéficie de 2 chambres en suite et d'une grande mezzanine pour un espace bureau ou couchage supplémentaire. Tout le premier niveau est exploité en caves, garage, atelier / pièce supplémentaire que vous pouvez aménager.

Le manoir du 17e.s a lui aussi gardé le charme et l'authenticité de l'ancien : grande salle de vie avec cantou, 4 grandes chambres, 2 salles de bain... De quoi accueillir famille, amis ou générer...

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:** 3681 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

RARE : magnifique propriété qui allie design, confort moderne et charme de l'ancien. Dans un petit hameau à 10 minutes de Biars et 15 minutes de Beaulieu-sur-Dordogne. Idéalement située pour passer des vacances en pleine nature, découvrir la descente en canoë du Cère et de la Dordogne, profiter des milliers de sites touristiques du secteur, des plus beaux villages de France...

### MAISON PRINCIPALE (grange)

La maison principale de 160 m2 environ (ancienne grange) a été rénovée par architecte et offre une vie de plain pied avec des volumes spectaculaires. Bâtie sur caves et garage, elle comprend :

- Un séjour cathédrale avec cuisine ouverte de plus de 90 m2 avec cheminée ouverte
- une mezzanine d'environ 30 m2
- 2 chambres en suite : une de 25 m2 et une autre de 15 m2 environ
- Terrasse d'environ 20 m2 en prolongement du séjour

### COTE TECHNIQUE :

- Double vitrage
- cheminée ouverte
- fosse septique conforme
- toiture entièrement rénovée
- terrasse rénovée 2025
- chauffage central fuel et cheminée

DEPENDANCES : caves, buanderie, garage, ateliers avec point d'eau et WC, différentes remises : environ 190 m2

### MANOIR (maison 2)

La seconde maison est un petit manoir, avec grande salle de vie et 4 chambres : idéal pour accueillir famille et amis, ou générer un revenu locatif.

- Bâtie sur diverses caves et remises (environ 80 m2)
- Grand séjour avec cantou (40 m2), souillarde et