

Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

DOSSIER PERSONNEL

Fiche commerciale

RÉALISÉ PAR M. , LOT-&-GARONNE IMMOBILIER - AGENCE ÇABALET - VILLENEUVE
LE 13 / 06 / 2026



MAISON T40

1600 m², 29 chambre(s), PAILLOLES

1 600 000 € *

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

*Honoraires à la charge du vendeur.



Négociatrice

M.



Agence

LOT-&-GARONNE IMMOBILIER - AGENCE ÇABALET - VILLENEUVE

Tel. 05 53 70 92 65

<http://www.lot-et-garonne-immobilier.com>

agence@cabalet.com

Document non contractuel

Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

A saisir domaine de 25 gîtes, un restaurant et une maison principale en Lot-et-Garonne (47)

RÉFÉRENCE N° 1099

DESSCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

« Sud-ouest (Lot-et-Garonne), au coeur d'une campagne vallonnée, site exceptionnel, proche des commodités...

... un superbe domaine du XVI^e siècle en pierre de taille rénové au fil du temps comprenant 25 gîtes, un restaurant, une maison principale, une piscine, et de belles prestations, sur une parcelle de 12 hectares environ. Un lieu idéal, calme et serein pour une surface habitable de 1600 m² environ.

* MAISON PRIVATIVE d'environ 177 m² composée d'une entrée, cuisine récente, bureau, 4 chambres dont une suite, une salle de bains avec wc, et une mezzanine.

* VILLAGE DE 25 GÎTES indépendants avec terrasses privatives pour certains, réparti en 130 couchages environ d'une surface totale de 1 432 m².

Gîtes de 2 à 12 personnes, équipés et aménagés d'une cuisine, de chambres, de salle de bains ou salle d'eau et wc.

* 3 CHAMBRES D'HÔTES, accueil, lingerie, salle de réception d'environ 40 m².

* RESTAURANT avec salle d'environ 115 m², une cuisine indépendante équipée, des sanitaires, une terrasse ouverte, un bar avec licence 4.

* PISCINE rénovée récemment sécurisée, chauffée, local technique, douche solaire, sanitaires.

* ESPACE BIEN-ÊTRE : jacuzzi, sauna, hammam.

* DÉPENDANCES : 3 garages, local poubelle, salle de jeux (ping-pong, baby-foot...)

* CONFORT : 7 chaudières gaz + fioul, poêle à bois + chauffage au sol (maison privative) électricité conforme, wifi, Linky, isolation par le toit, menuiseries doubles vitrages + volets bois et roulants.

* EXTÉRIEUR : 12 hectares de terrain attenant, parking privatif, 2 puits, terrain de foot, terrain de volley, terrain de pétanque, jeux d'enfants, barbecue, ...

>>

Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

RÉFÉRENCE N° 1099

DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

NIVEAU	PIÈCE	M2	EXPO.	SITUATION	COMMENTAIRES	
Maison	Cuisine	32,82				
	Buanderie	6,06				
	Salon - Séjour	46				
	Dégagement	10,62				
	W.C.	1,70				
	Suite parentale	27,80			chambre 1 + salle de bains complète	
	Chambre 2	10,72				
	Chambre 3	11,17				
	Chambre 4	10,34				
	SDB + WC	6,56				
	Bureau	13,27				
	Restaura	Salle	116			+ licence 4
		Remise	15,50			
Sanitaires		4				
Cuisine		25				
Lingerie		18				
îtes		Gîte	210			Chai : 3 gîtes
	Gîte	202			Cellier : 6 gîtes	
	Gîte	515			Grange : 9 gîtes	
	Gîte	80			Bergerie : 1 gîte	
	Gîte	186			Maison : 3 gîtes + 3 chambres d'hôtes	
	Gîte	90			Pressoir : 1 gîte	
	Garage	150			3 garages	

Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

RÉFÉRENCE N° 1099

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- Type de bien Maison
- Type de transaction A vendre

LOCALISATION

- Pays France
- Code Postal 47440
- Secteur campagne
- Exposition Sud
- Distance Aéroport 120 km
- Distance Autoroute 40 km
- Distance Commerces 5 km
- Distance Train 25 km
- Mitoyenneté Indépendant
- Accès Bus 5 min
- Accès Ecole 5 min
- Accès Gare 25 min

ASPECTS FINANCIERS

- Prix 1 600 000 €
- Prix au m2 1 000 €
- Honoraires (en %) 4.9 %
- Taxe Foncière 8 798 €

SURFACES

- Surface 1600 m2

EXTÉRIEUR

- Jardin Oui
- Année construction 1850
- Neuf - Ancien Ancien
- Standing Bon
- Construction Pierre
- Fenêtres PVC Double Vitrage
- Volets Mixte roulants - bois
- Isolation Par le toit
- Assainissement Fosse septique

INTÉRIEUR

- Nombre pièces 40
- Chambres 29
- Chambre RDC 8
- Salle(s) de bains 20
- Salle(s) d'eau 5
- WC 32
- Cuisine Aménagée/équipée
- Type Chauffage Individuel
- Méca. Chauffage Mixte Sol / Convecteurs
- Mode Chauffage Mixte
- Cheminée Poêle à bois

AUTRES

- Nombre garages/Box 3
- ADSL possible Oui
- Piscine Oui
- Puits Oui

Lot-&-Garonne Immobilier

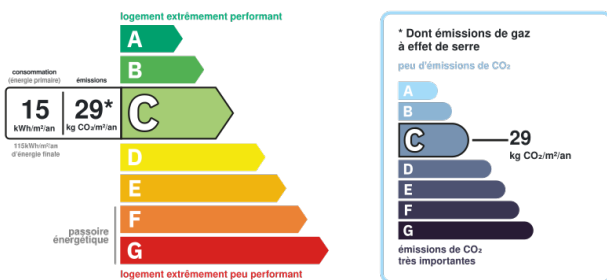
Agence Çabalet fondée en 1938

RÉFÉRENCE N° 1099

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

DIAGNOSTICS

- Concerné par un Etat des Risques Oui
- Date établissement ERP 11/04/2022
- Soumis à l'affichage du DPE Oui
- Date étab. Diag. énergétique 11/04/2022
- Consommation énergie primaire C
- Valeur conso. énergie primaire 15 kWh/m2 par an
- Gaz Effet de Serre C
- Valeur Gaz Effet de serre 29 Kg CO2/m2/an
- Année de réf des prix de l'énergie 01/01/2021
- Coût annuel minimum estimé 2 470 €
- Coût annuel maximum estimé 3 400 €



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 2470€ et 3400€ au 01/01/2021 (abonnement compris)

Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

RÉFÉRENCE N° 1099
ALBUM PHOTOS DU BIEN



Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

RÉFÉRENCE N° 1099
ALBUM PHOTOS DU BIEN

