

Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

DOSSIER PERSONNEL

Fiche commerciale

RÉALISÉ PAR M. , LOT-&-GARONNE IMMOBILIER - AGENCE ÇABALET - SAINTE-LIVRADE
LE 17 / 07 / 2025



MAISON T19

507 m², 12 chambre(s), BOURRAN

798 000 € *

* 798 000 € honoraires inclus.
760 000 € hors honoraires.
Honoraires : 5 % T.T.C à la charge de l'acquéreur.



Négociatrice

M.



Agence

LOT-&-GARONNE IMMOBILIER - AGENCE ÇABALET - SAINTE-LIVRADE
Tel. 05 53 01 07 56
<http://www.lot-et-garonne-immobilier.com>
agenceste@cabalet.com

Document non contractuel

Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

Propriété de prestige de 1870 avec gîtes et chambres d'hôtes équipés

RÉFÉRENCE N° 5566

DESSCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

« Sud-Ouest - au centre du Lot-et-Garonne (47) - Au coeur d'une belle campagne de la vallée du Lot - Agréable situation dans un petit hameau (à 5 mn des commerces).

Vous serez séduit par cette MAGNIFIQUE PROPRIÉTÉ d'environ 300 m² avec le charme des vieilles pierres, allié à une touche de modernité, qui dispose de 3 gîtes et de 2 chambres d'hôtes équipés, le tout sur un parc de 6 500 m² environ avec piscine.

LA MAISON PRINCIPALE :

- Au rez-de-chaussée : vaste réception desservant un espace bureau ainsi que plusieurs pièces d'usage (lingerie, laverie, chaufferie). Wc indépendant et pièce spa "de nage". Palier permettant d'accéder à l'espace de vie composé d'une cuisine américaine équipée avec accès sur la terrasse sud de 32 m², et au salon avec cheminée. Chambre de 17 m² avec rangements. Salle d'eau avec WC. Première chambre d'hôtes de 47 m² disposant de 2 chambres, d'une salle d'eau, dressing et WC.

Atelier de peinture chauffé de 90 m² au sol offrant de nombreuses possibilités.

- A l'étage : appartement de 110 m² composé d'un petit salon qui dessert une chambre de 35 m², une salle d'eau et WC indépendant. Pièce à vivre avec cuisine américaine équipée.

Les 3 gîtes :

Gîte 1 de 94 m² : pièce à vivre avec cuisine ouverte, 3 chambres, 2 salles d'eau avec wc, 1WC indépendant. Extérieur : terrasse et jardin privatif.

Gîte 2 de 50 m² : pièce à vivre avec cuisine ouverte, 1 chambre, 1 salle d'eau et 1WC (une porte permet de communiquer avec le 1er gîte). Extérieur : terrasse couverte et jardin privatif clos.

Gîte 3 de 63 m² : une grande pièce à vivre avec cuisine ouverte, 2 chambres, 1 salle d'eau avec WC. Extérieur : terrasse.

Confort : classée 4 étoiles en classement national et 4 épis en gîte de France, chauffage granulés de bois pour une partie de la maison principale (climatisation atelier et radiateurs électriques récents dans les gîtes), double vitrage et simple vitrage, volets bois, assainissement individuel micro station. Installation fibre en cours. Vendue avec meubles à usage professionnels.

Document non contractuel

Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

RÉFÉRENCE N° 5566

DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

| NIVEAU | PIÈCE | M2 | EXPO. | SITUATION | COMMENTAIRES |
|--------|-------------------|------|-------|-----------|----------------|
| rdc | Entrée | 29 | | | |
| | Atelier | 90 | | | clim |
| | SPA | 8,43 | | | avec douche |
| | Cuisine | 28 | | | |
| | Salon | 30 | | | |
| | Chambre 1 | 15 | | | |
| | SDE + WC | 4,41 | | | |
| | Entrée | 16 | | | |
| | Rangement | 2,40 | | | |
| | Chambre 2 | 25 | | | cheminée, clim |
| | Dressing | 3,80 | | | |
| | SDE + WC | 6 | | | |
| | Grenier | 28 | | | |
| | Chambre 3 | 34 | | | |
| | Salle d'eau | 6,80 | | | |
| | Salon | 12 | | | |
| | W.C. | 1 | | | |
| | Entrée | 16 | | | |
| | Rangement | 2,40 | | | |
| | Chambre 4 | 25 | | | avec cheminée |
| | Dressing | 3,80 | | | |
| | SDE + WC | 6 | | | |
| | Grenier | | | | |
| | Chambre 5 | 34 | | | |
| | Salle d'eau | 6,80 | | | |
| | Salon | 12 | | | |
| | W.C. | 1 | | | |
| | Cuisine - Salle à | 84 | | | |
| | Pigeonnier | 9 | | | |

Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

RÉFÉRENCE N° 5566

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- Type de bien Maison
- Type de transaction A vendre

LOCALISATION

- Pays France
- Code Postal 47320
- Nombre étages 1
- Distance Autoroute 18 km
- Distance Commerces 5 km
- Accès Ecole 5 min

ASPECTS FINANCIERS

- Prix 798 000 €
- Prix au m2 1 573 €
- Bien soumis à l'encadrement des loyers Non
- Honoraires (en %) 5 %
- Taxe Foncière 4 045 €

SURFACES

- Surface 507 m2
- Surface terrasse 97 m2

EXTÉRIEUR

- Jardin Oui
- Fenêtres Simple et double vitrage
- Volets Bois
- Assainissement Micro-station

INTÉRIEUR

- Nombre pièces 19
- Chambres 12
- Chambre RDC 1
- Salle(s) d'eau 8
- WC 9
- Cuisine Aménagée/équipée
- Nombre niveaux 2

AUTRES

- Grenier Oui
- Nombre de terrasses 4
- Nombre places parking 6
- Nombre garages/Box 1
- Fibre Optique Oui
- Piscine Oui
- Climatisation Oui
- Puits Oui

DIAGNOSTICS

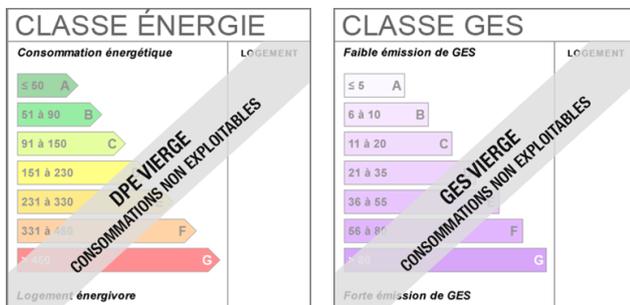
- Concerné par un Etat des Risques et Pollutions (ERP) Non
- Soumis à l'affichage du DPE Oui
- Date établissement Diagnostic Energétique 05/10/2020
- Consommation énergie primaire Vierge
- Gaz Effet de Serre Vierge

Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

RÉFÉRENCE N° 5566

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN



Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

RÉFÉRENCE N° 5566
ALBUM PHOTOS DU BIEN



Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

RÉFÉRENCE N° 5566
ALBUM PHOTOS DU BIEN

