



## Charme de l'ancien et confort du contemporain

Francouès 46090

**322 500 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET CAHORS**

93 Boulevard Léon Gambetta  
46000 Cahors

**0565350067**

## Charme de l'ancien et confort du contemporain

Découvrez cette magnifique maison de caractère située dans un environnement bucolique et paisible, au nord de Cahors. Une véritable opportunité immobilière alliant charme de l'ancien et confort contemporain □

Implantée sur un terrain généreux de 5 600 m<sup>2</sup>, cette propriété d'exception de plain-pied développe environ 130 m<sup>2</sup> habitables et offre une vue imprenable plein sud, sans aucun vis-à-vis. Un cadre idéal pour les amoureux de la nature en quête de calme et de sérénité.

Entièrement rénovée avec goût, cette ancienne grange revisitée propose un espace de vie lumineux avec cuisine ouverte moderne, parfait pour des moments conviviaux. Vous trouverez également 3 belles chambres, une salle d'eau fonctionnelle, ainsi qu'un espace indépendant en rez-de-jardin comprenant un appartement avec chambre et pièce de vie, idéal pour recevoir ou pour un projet locatif.

À l'extérieur, laissez-vous séduire par une piscine harmonieuse avec plage récente, une terrasse accueillante, et un garage indépendant, complétant ce bien rare sur le marché.

Côté prestations : excellent état général, chauffage au sol, poêle à bois, double vitrage, isolation de qualité... tout est réuni pour un confort optimal et une performance énergétique maîtrisée (DPE C).

Les + de ce bien :

Environnement calme et sans vis-à-vis

Vue dégagée exceptionnelle  
Maison rénovée avec prestations de qualité  
Grand terrain  
Potentiel locatif ou familial  
Piscine et dépendances

Coup de cœur assuré !

Ce bien est idéal en résidence principale, maison secondaire, ou pour un investissement immobilier de qualité.

À visiter sans tarder !

130 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	153 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	0
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Électrique
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au sol
Année construction	2016
Surface terrain	5600 m <sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1266€ et 1714€ au 01/01/2021

## Photos du bien



