



## Maison familiale état irréprochable – Calme absolu et prestations impeccables

Calamane 46150

**374 180 € \***

\* 374 180 € honoraires inclus

353 000 € Hors Honoraires

Honoraires : à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET CAHORS**

93 Boulevard Léon Gambetta

46000 Cahors

**0565350067**

## Maison familiale état irréprochable – Calme absolu et prestations impeccables

Maison familiale clé en main – Calme absolu et prestations impeccables

Laissez-vous séduire par cette superbe maison de 195 m<sup>2</sup>, nichée dans un environnement paisible et verdoyant, offrant une vue dégagée et une exposition plein sud. Ici, tout est déjà parfait : aucun travaux à prévoir, vous n'avez plus qu'à poser vos valises.

Dès l'entrée, vous découvrirez des volumes généreux et une circulation fluide entre les espaces de vie. Le salon et la salle à manger invitent à la convivialité, tandis que la cuisine s'intègre parfaitement à l'ensemble pour un quotidien agréable et fonctionnel.

Côté nuit, la maison propose 4 chambres confortables, idéales pour accueillir famille et amis, accompagnées de 2 salles d'eau et de nombreux rangements.

À l'extérieur, le charme opère immédiatement : un terrain clos de 2 255 m<sup>2</sup>, parfaitement entretenu, une terrasse pour profiter des beaux jours, et une piscine 8x4 avec liner neuf pour des moments de détente en toute tranquillité. Un véritable havre de paix.

Les prestations sont au rendez-vous : climatisation réversible, panneaux solaires, double vitrage, volets bois... Tout a été pensé pour votre confort et votre sérénité.

Les + qui font la différence :

Maison en excellent état  
Environnement calme et sans vis-à-vis  
Belle luminosité toute la journée  
Équipements modernes et performants  
Aucun travaux à prévoir

Un bien rare, où qualité de vie rime avec sérénité. Une visite s'impose pour ressentir tout le potentiel de cette maison (Visite immersive 3D).

195 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

2 sde

4 parking(s)

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	156 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	0
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Fuel, Panneaux solaires, Bois, Climatisation réversible
Type Chauffage	Individuel, Central
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1980
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Surface terrain	2255 m <sup>2</sup>

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2210€ et 2990€ au 01/01/2021

## Photos du bien





