



## Maison avec jardin à deux pas du centre-ville

Cahors 46000

**296 800 € \***

\* 296 800 € honoraires inclus

280 000 € Hors Honoraires

Honoraires : à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET CAHORS**

93 Boulevard Léon Gambetta

46000 Cahors

**0565350067**

## Maison avec jardin à deux pas du centre-ville

Maison avec jardin à deux pas du centre-ville – Beau potentiel !

Idéalement située à proximité immédiate du centre-ville de Cahors, cette maison offre un cadre de vie pratique et agréable, avec les commerces, les écoles, la gare et les services accessibles rapidement.

Développant environ 170 m<sup>2</sup> de surface totale (133 m<sup>2</sup> habitables), elle se compose de beaux espaces de vie, de 3 chambres, de deux salles de bains, d'une véranda, d'un garage ainsi que de plusieurs espaces annexes offrant de nombreuses possibilités d'aménagement.

Des travaux de rénovation sont à prévoir, laissant libre cours à vos envies pour moderniser ce bien et en faire une maison à votre image.

À l'extérieur, vous profiterez d'un jardin de 1 346 m<sup>2</sup>, une superficie idéale pour les enfants, les moments de détente en famille, un potager ou encore l'aménagement d'une piscine.

Les atouts :

Emplacement recherché, proche du centre-ville.

Grand jardin facile à aménager.

Beau potentiel après rénovation.

Garage et dépendance.

Menuiseries en double vitrage et classement énergétique C.

Une belle opportunité pour les amateurs de rénovation souhaitant allier emplacement privilégié et qualité de vie.

À découvrir sans tarder !

133 m²

5 pièce(s)

3 chambres

2 sdb

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

|                        |                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------|
| Diagnostic Energétique | Oui                                           |
| Conso Energ            | 161 kWh\m2 par an                             |
| Nombre places parking  | 2                                             |
| Nombre garages/Box     | 1                                             |
| Neuf - Ancien          | Ancien                                        |
| Mode Chauffage         | Bois                                          |
| Type Chauffage         | Collectif, Collectif avec compteur individuel |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur                                     |
| Année construction     | 1967                                          |
| Salle(s) de bains      | 2                                             |
| WC                     | 2                                             |
| Surface terrain        | 1346 m2                                       |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1810€ et 2450€ au 01/01/2021

## Photos du bien



