MAISONS & CHATEAUX
IMMOBILIER DE PRESTIGE & DE CARACTERE

Ref : **9864LRC**

Ensemble immobilier en pierre, chambres d'hôtes, piscine, sauna, au calme

Secteur **PRAYSSAC**

Habitable : 235 m² | Utilisable : 315 m² | Terrain : 2 483 m²

617 000 €

Honoraires charge vendeur

Belle demeure à vendre . A 45 minutes de Cahors, ensemble immobilier en pierre composé d'une maison d'habitation élevée sur trois niveaux, une grange aménagée avec trois chambres en suite, un four à pain transformé en espace bien être avec sauna, un appentis, un carport, une piscine et un puits. Idéale pour une activité chambres d'hôtes, cette propriété dispose de 2 chambres privées et 4 chambres en suite en activité, dont une est située au rez-de-jardin de la maison, avec son propre accès extérieur, sa terrasse, sa salle d'eau et son dressing. Une salle pour accueillir le petit déjeuner des invités est également aménagée au rez-de-jardin. Quant aux 3 autres chambres, elles se situent dans la grange spécialement aménagée pour l'activité, chacune avec leur terrasse privative et leur salle d'eau. L'une des chambres dispose également d'une cuisine aménagée et équipée. Un appentis permet de faire table d'hôtes lors des belles soirées ensoleillées. L'accueil des invités a été parfaitement réfléchi afin de leur offrir un cadre paisible, reposant et un service complet haut de gamme. Un parking leur est également réservé.

EN RÉSUMÉ

Pièces : 7
Chambres : 6
Salles de bain : 5

Piscine : oui
Place garage : nc
Place parking : nc
Dépendances : oui

Pompe à chaleur
Puits
Fibre

Avantages : Chambres d'hôtes | Au calme

SERVICES

Premiers commerces : 10 mn | Tous services : 20 mn | Santé : 20 mn

Maternelle : 5 mn | Élémentaire : 5 mn | Collège : 10 mn | Lycée : 20 mn

45 mn

Maisons & Chateaux
12 pl. A. de Solminihac - 46000 CAHORS
Tel +33 (0)5 65 35 63 32
contact@maisonsetchateaux.com

INFORMATIONS ENERGETIQUE

Consommation conventionnelle 232,00 kWhep/m².an

Estimation des émissions 7,00 kg éqCO2/m².an

DESCRIPTION

A 45 minutes de Cahors, au calme, ensemble immobilier en pierre restauré en 2020 et pensé pour une activité chambres d'hôtes haut de gamme. Composé de 4 chambres pour l'accueil, une piscine, un espace détente sauna et un puits

La maison :
Partie privée :

Entrée : 3.50 m²
Avec placards, accessible par un escalier en pierre

Salle à manger : 29 m²
Avec poêle à bois de marque Termatech et climatisation réversible posée en 2023

Cuisine ouverte : 11 m²
Aménagée et équipée, Hotte Klarstein, plaque gaz Smeg, four Sauter, lave-vaisselle encastré et cave-à-vin Liebherr. Avec un accès extérieur sur la terrasse privée de 20 m²

Wc avec lave-mains : 2.50 m²

Circulation de 3 m² desservant :

Salon : 24 m²

A l'étage :

Palier : 2 m²

Espace nuit / Chambre 1 : 7.50 m² et 29 m² au sol
Avec climatisation réversible Airwell posée en 2020

Espace nuit / Chambre 2 : 7.50 m² et 20 m² au sol
Avec placards de rangement, grande profondeur

Salle d'eau : 2 m²
Avec wc et VMC

Au rez-de-jardin :

Circulation de 4.50 m² desservant :
Local buanderie / technique : 9 m²
PAC air / eau, ballon tampon, ballon d'eau chaude 200L

Partie chambre d'hôte :

Chambre d'hôte 1 en suite : 18 m²
Avec salle d'eau et wc : 4.80 m²
Douche à l'italienne, sèche serviettes et VMC
Dressing : 4 m²
Cette chambre dispose de son accès extérieur et de sa terrasse privée.

La grange :

Chambre d'hôte 2 : 22.50 m²
Avec espace douche à l'italienne, sèche serviette, wc indépendant, VMC
Cette chambre dispose de son accès extérieur et de sa terrasse privée face à la piscine

Chambre d'hôte 3 : 21 m²
Climatisation réversible installée en 2023
Avec salle d'eau : 4.70 m²
Douche à l'italienne, wc et sèche serviette, VMC
Cette chambre dispose de son accès extérieur et de sa terrasse privée.

Chambre d'hôte 4 : 21 m²
Climatisation réversible installée en 2020
Avec espace douche à l'italienne : 6.50 m²
Wc, sèche serviette, double vasque, VMC
Cuisine : 6 m²
Aménagée et équipée
Cette chambre dispose de son accès extérieur et de sa terrasse privée.

En extérieur :

Dépendance four à pain : 14.50 m²
Transformé en espace détente avec sauna

Appentis : 33 m²
Idéal pour l'activité table d'hôtes

La grange dispose également de plusieurs locaux de stockage d'environ 20 m², 4.50 m², 3.50 m² et un local de 5 m² avec ballon d'eau chaude 300L et machine à laver.

Piscine : 9 x 4 m
Traitement au chlore, le local piscine se situe sous la piscine. Type liner.
Installée en 2015.

Un puits en eau.

Technique :

Mode de chauffage : PAC air /eau dans l'ensemble de la maison, couplé avec un poêle à bois et une climatisation réversible dans la salle à manger et l'une des 2 chambres à l'étage.
Chauffage électrique et climatisation réversible dans les chambres de la grange.
Assainissement : fosse septique pour la maison conforme et micro station pour la grange installée en 2020.
Menuiserie : PVC avec volets roulants solaires et programmables. Portes en alu.

Vous serez charmé par cette propriété restaurée en 2020 et repensée pour une activité chambres d'hôtes haut de gamme. Aucun travaux n'est à prévoir, vous pourrez reprendre l'activité tout de suite. Les chambres restent meublées.
Située en campagne, au calme, proche de plusieurs châteaux, vous pourrez facilement proposer à vos invités des activités autour du vin.
Cet ensemble en pierre dispose d'un terrain de 2 483 m² avec une partie constructible.
Le réseau électrique et eau est passé sur la partie constructible, ce qui permet d'envisager la mise en place d'un gîte supplémentaire

Vous êtes interessé ?

MAISONS & CHATEAUX

Marie

(+33) (0)5 65 35 63 32

contact@maisonsetchateaux.com