

Maison en pierre restaurée en pleine campagne ; piscine, jardin, ruine. Accès rivière.



## INFORMATION

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Ville:       | Thémines             |
| Département: | Lot                  |
| Ch:          | 3                    |
| SdB:         | 2                    |
| Surface:     | 95 m <sup>2</sup>    |
| Terrain:     | 67500 m <sup>2</sup> |

## RÉSUMÉ

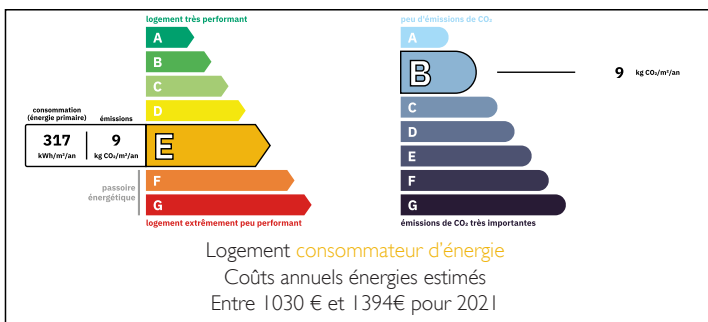
Au cœur des causses, à 10 minutes à pied d'un petit village, entre Gramat et Figeac : cette très jolie maison est dans un cadre privilégié, isolé, très calme et entourée de 6,5 ha de prairies et bois avec un accès à la rivière.

La maison est sur cave, compte un séjour avec coin cuisine, 3 chambres, deux salles d'eau de belle qualité et une très belle et grande piscine ; elle a été entièrement rénovée.

On accède à la maison par un petit chemin, aucun voisin visible, aucune nuisance, vous vous sentez seul au monde au milieu de 6 ha de causses avec ses murets de pierre, chênes, et sentiers de randonnée.

En contre bas, le terrain donne accès à la rivière, et vous avez les ruines d'une vieille grange qui pourrait être rénovée. Source sur terrain.

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 871 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Maison en pierre sur cave comprenant :

Au niveau 1 : séjour avec espace cuisine, chambre avec salle de douche, WC indépendant ; chauffage par insert bois

Niveau 2 : deux chambres, salle de bain, WC indépendants

Piscine et terrasse ; 6ha de prairies et bois du Causse, Vieille grange en ruine à retaper, accès à L'Ousse

Potentiel locatif en saison : 25 000 €

## SURFACES APPROXIMATIVES

Rez de chaussée

- Séjour /cuisine : 34,75 m<sup>2</sup>
- Chambre 1 en suite : 16,50 m<sup>2</sup>
- WC

Etage 1

- Dégagement : 8,40
- chambre 2 : 16 m<sup>2</sup>
- Chambre 3 : 16 m<sup>2</sup>
- Salle de bain : 5 m<sup>2</sup>
- WC

sous sol

- cave : 50 m<sup>2</sup>
- buanderie, local tech : 25 m<sup>2</sup>

## COTE TECHNIQUE

- maison rénovée en 2011-12
- double vitrage
- fosse septique aux normes
- piscine sur terrasse 10x5 ; terrasse rénovée
- puits et rivière souterraine
- insert bois thermodynamique avec soufflerie
- convecteurs
- Aucun travaux à prévoir, belles prestations

## ENVIRONNEMENT

- Proche d'un petit village avec Boulangerie et épicerie
- 15 minutes de Gramat