

Nord du Lot : ravissante maison de campagne au calme, beau terrain avec vue



## INFORMATION

Ville:	Gignac
Département:	Lot
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	93 m2
Terrain:	3320 m2

## RÉSUMÉ

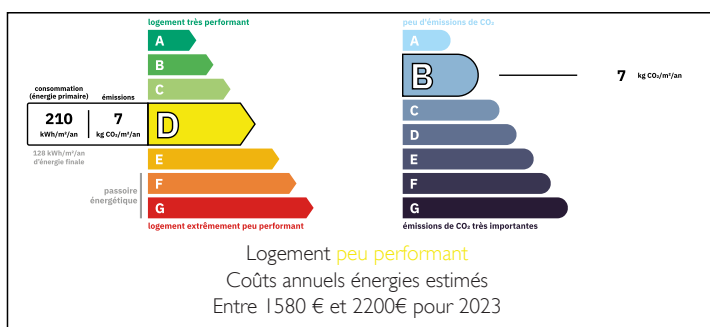
Située à 5 minutes de Gignac, à 20 min de l'aéroport de Brive, au calme et à l'écart d'un très joli hameau du Lot, cette maison est clé en main, prête pour vos vacances et pour accueillir votre famille.

Entourée d'un très joli parc arboré, la maison offre une vue magnifique sur toute la campagne vallonnée. Vous avez de nombreux sentiers de randonnées tout autour, pas un bruit, pas une voiture, juste les chevreuils et les oiseaux.

Le salon, la cuisine / salle à manger et la chambre de plain pied (avec bureau / dressing) ont un accès direct sur la terrasse et la pergola. A l'étage, sous combles, vous avez 2 autres grandes chambres. L'agencement est assez modulable car vous pouvez avoir jusqu'à 4 chambres si besoin.

La maison est facile à vivre, bien isolée sous combles, pas de...

## 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.



## DESCRIPTION

Au calme absolu, à 5 min de Gignac, dans petit hameau mais sans voisin proche ni vis-à-vis, avec vue collines dans un bel environnement, boisé, nature, randonnées...

Souillac : 20 minutes ; Cressensac : 12 minutes ;  
Autoroute A20 : 15 minutes ; Aéroport de Brive :  
15 minutes ; Brive la gaillarde : 30 minutes

Maison d'habitation sur 2 niveaux comprenant en RDC, un salon avec poêle à bois, salle à manger avec cuisine ouverte, espace buanderie, salle de douche-WC, bureau (ou dressing) et chambre avec accès direct sur terrasse extérieure.

A l'étage, sous comble : 2 chambres, palier

Très joli jardin paysager, et autre parcelle avec chênes truffiers ; abris de jardin

SURFACES au sol approximatives (environ 110 m<sup>2</sup> au sol)

- cuisine / Salle à manger : 16,75 m<sup>2</sup>
- salon : 27 m<sup>2</sup>
- coin buanderie : 4 m<sup>2</sup>
- Salle de douche-WC : 3,25 m<sup>2</sup>
- Bureau/dressing : 9,80 m<sup>2</sup>
- Chambre : 11,85 m<sup>2</sup>

Etage (sous combles)

- Chambre 2 : 12,25 m<sup>2</sup>
- palier : 6,65 m<sup>2</sup>
- chambre 3 : 18 m<sup>2</sup>

COTE TECHNIQUE

- double vitrage partout
- chauffage convecteurs et poêle à bois
- cumulus de 2020 environ
- fosse septique non conforme
- isolation sous rampants refaite en 2020
- velux sous combles
- tableau électrique refait 2021

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **623 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES