



## Maison de caractère avec gîte indépendant – idéal famille ou projet locatif

CATUS 46150

**339 200 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET CAHORS**

93 Boulevard Léon Gambetta  
46000 Cahors

**0565350067**

## Maison de caractère avec gîte indépendant – idéal famille ou projet locatif

En exclusivité !

À Catus, à proximité de Cahors, découvrez cette belle demeure de caractère alliant authenticité et confort moderne. Offrant plus de 230 m<sup>2</sup> habitables (pour une surface totale de 347 m<sup>2</sup>), elle se dresse sur un terrain de 1 080 m<sup>2</sup>, dans un environnement paisible et verdoyant.

Soigneusement entretenue, la maison séduit par ses éléments anciens — murs en pierre, poutres apparentes, toiture en ardoises — et par ses volumes généreux, parfaitement agencés pour une vie familiale ou un projet d'accueil.

L'habitation principale comprend une vaste pièce de vie lumineuse d'environ 40 m<sup>2</sup>, une cuisine conviviale, quatre chambres, une salle de bain et une salle d'eau. Les combles, offrant près de 90 m<sup>2</sup> supplémentaires, laissent envisager de multiples possibilités d'aménagement.

En rez-de-chaussée, un gîte indépendant d'environ 60 m<sup>2</sup> constitue un véritable atout : idéal pour recevoir famille et amis ou pour développer une activité locative.

Les extérieurs, agréables et faciles à entretenir, accueillent un garage de 18 m<sup>2</sup>, plusieurs caves, un puits.

La maison bénéficie déjà d'un raccordement à la fibre optique.

Chauffage communal au bois, production d'eau chaude par ballon électrique,

Un bien rare, parfait pour une grande famille ou pour quiconque souhaite conjuguer espace, authenticité et douceur de vivre à la campagne.

233.32 m²

10 pièce(s)

4 chambres

1 sdb

2 sde

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	201 kWh\m2 par an
Cuisine	Aménagée
Nombre de caves	1
Mode Chauffage	Communal bois
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1850
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Surface terrain	1080 m2



## Photos du bien









