



## MAISON DANS UN ETAT EXCEPTIONNEL

Cahors 46000

**256 800 € \***

\* 256 800 € honoraires inclus

240 000 € Hors Honoraires

Honoraires : à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET CAHORS**

93 Boulevard Léon Gambetta

46000 Cahors

**0565350067**

## MAISON DANS UN ETAT EXCEPTIONNEL

Maison familiale rénovée – Quartier résidentiel recherché – Cahors

Au cœur d'un quartier résidentiel prisé de Cahors, découvrez cette maison familiale de 111 m<sup>2</sup>, implantée sur un terrain clos de 407 m<sup>2</sup>, offrant un cadre de vie paisible et sans vis-à-vis.

Dès l'entrée, vous serez séduit par un bel espace de vie lumineux, ouvert sur une terrasse agrémentée d'une magnifique glycine, idéale pour profiter des beaux jours en toute intimité.

La maison propose une distribution fonctionnelle et optimisée avec :

4 chambres, dont une suite parentale

2 salles d'eau

2 WC

Une cuisine indépendante

Une buanderie / lingerie

De nombreux espaces de rangement

Un vaste garage, une dépendance d'été ainsi que des extérieurs soigneusement entretenus viennent compléter ce bien.

Prestations de qualité :

Maison entièrement rénovée par des artisans (toiture, isolation, électricité, huisseries, chauffage,

plomberie, décoration...), offrant aujourd'hui un état irréprochable.

Confort moderne avec :

Chauffage gaz à condensation

Climatisation réversible

Double vitrage

Volets roulants électriques

Atouts supplémentaires :

Vue dégagée

Environnement calme

Bus urbain à proximité immédiate (100 m)

Stationnement facile

Performance énergétique : Classe C – logement économe et confortable.

□ Coup de cœur assuré pour cette maison clé en main, idéale pour une famille en quête de tranquillité à proximité des commodités.

110 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	1 parking(s)
--------------------	------------	---------------	--------------

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	112 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Gaz
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1965
Surface terrain	407 m <sup>2</sup>

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1352€ et 1828€ au 01/01/2021

## Photos du bien







