

Grande maison familiale en pierres avec 5 chambres (possible 7), au cœur de Pinsac, un village typique du Lot,



## INFORMATION

Ville:	Pinsac
Département:	Lot
Ch:	6
SdB:	2
Surface:	205 m <sup>2</sup>
Terrain:	375 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Grande maison familiale en pierres avec 6 chambres (possible 7), au cœur de Pinsac, et à 1 km des plages de Dordogne.

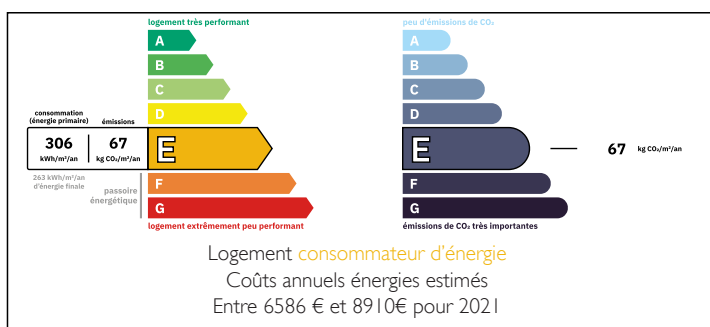
Cette ancienne maison de pierres a été rénovée dans les années 1980 avec beaucoup d'amour et de soin, de superbes matériaux et offre de magnifiques espaces de vie. En rez-de-jardin, vous avez une très grande salle à manger qui donne directement sur la terrasse du jardin, un immense salon cathédrale avec sa coursive à l'ancienne qui distribue les chambres et sa somptueuse cheminée monumentale.

Au premier niveau, 5 chambres, un bureau et sous les combles, une chambre/bibliothèque et une vaste chambre-bureau.

La maison est très confortable, très bien isolée, bénéficie du chauffage central et promet de belles flambées autour des poêles à bois. C'est une maison



## 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

Cette grande maison de village en pierres bénéficie en rez-de-jardin d'un immense salon avec cheminée monumentale. Le salon cathédrale s'envole à 5,50 m de hauteur jusqu'au faitage ! c'est magnifique.

Vous avez ensuite une vaste salle à manger et petite cuisine avec cellier : vous voudrez sûrement modifier la cuisine et l'ouvrir sur la salle à manger. Toujours de plain pied, une grande salle de douche, WC.

Au 1er étage, le palier arrive sur une vaste mezzanine qui surplombe le salon ; vous avez une première chambre en suite avec salle de douche et WC ; de l'autre côté de la coursive, 4 grandes chambres, un bureau/atelier, et des WC indépendants.

Vous accédez ensuite aux combles par un petit escalier qui débouche sur un grand espace bibliothèque (ou autre chambre) et un très beau bureau / chambre.

Le plan est facilement modifiable et la chambre en suite peut être rendue indépendante facilement (si vous voulez louer une chambre en B&B par exemple)

Le jardin est agréable, arboré, de taille raisonnable pour ne pas avoir à passer vos vacances à l'entretenir ; vous avez un garage, et à l'arrière une petite cour avec espace cuisine d'été.

Pas de travaux structurels à prévoir ; uniquement du rafraichissement (peinture, déco) et modernisation.

### SURFACES approximatives

#### Rez-de-jardin

- salon avec cheminée monumentale : env. 40 m<sup>2</sup>
- salle à manger : 34 m<sup>2</sup>
- cuisine : 7,50 m<sup>2</sup>
- cellier
- Salle douche – WC : 10,50 m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1497 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES