

## LOT- Centre de Bretenoux : grande propriété pour projet familial et touristique



## INFORMATION

Ville:	Bretenoux
Département:	Lot
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	285 m <sup>2</sup>
Terrain:	1759 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

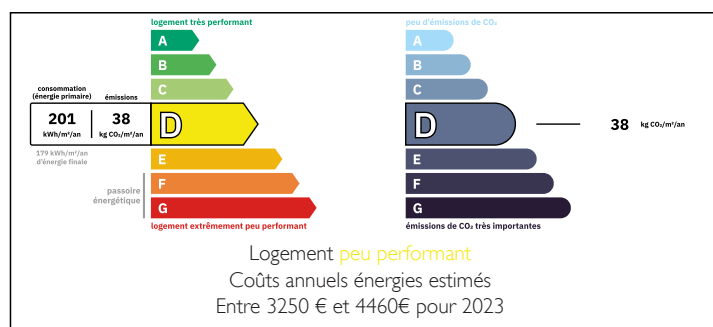
Située au cœur de Bretenoux, cette propriété comprend deux grandes maisons, un local commercial et un vaste jardin à l'arrière, abrité des regards. Une partie de la propriété génère déjà un bon revenu et offre encore un très beau potentiel.

La maison principale, quercynoise typique avec son pigeonnier, est en grande partie déjà rénovée mais il reste un plateau à finir de restaurer. Vous pourriez tout à fait établir une magnifique maison d'hôtes dans cette demeure typiquement lotoise. La maison a conservé de nombreux éléments d'origine et mixte le charme de l'ancien avec des prestations modernes et confortables.

L'autre logement est une maison comprenant 3 chambres, un séjour et cuisine dinatoire ; cette maison est actuellement louée en bail de 1 an et le local commercial (indépendant et sur rue) est en bail commercial. Autant dire que vous avez déjà...



## 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

Ensemble immobilier de caractère, situé au cœur de Bretenoux, village vivant, dynamique avec tous commerces et services. Située dans le triangle économique de Biars, vous êtes à deux pas de la Dordogne, à 20 minutes du gouffre de Padirac, à 13 minutes de Saint Céré, considéré comme un des plus beaux villages de France.

Bretenoux est un village très bien placé dans le Nord du Lot car tous les sites touristiques, économiques, dynamiques et les grandes villes sont à moins d'une heure.

La propriété est donc composée de deux maisons attenantes (et potentiellement communicantes), ainsi que d'un local commercial actuellement loué.

Maison typique quercynoise, rénovée avec soin en 2024, ayant conservé tout le charme de l'ancien : parquets d'origine, carrelages anciens, souillarde dans le salon... Classée en étiquette énergétique D, elle offre un cadre de vie à la fois authentique et chaleureux.

MAISON Principale (170 m<sup>2</sup> + 70 m<sup>2</sup> à rénover)  
DPE en D - Chauffage central au fuel et poêle à bois, double vitrage installé partout, tout à l'égout, fibre optique.

Cette quercynoise a gardé le charme de l'authenticité des poutres, parquets d'origine, vieilles cheminées, pigeonnier typique, tout en étant en partie rénovée avec soin. Le rez-de-chaussée offre un accès direct sur le jardin ensoleillé.

La maison principale s'organise sur trois / quatre niveaux :

- En Rez-de-chaussée : hall d'entrée, cuisine rénovée équipée, salon et salle à manger avec son poêle à bois (complément idéal au chauffage central au fioul) ; dans une dépendance attenante,...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 3000 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES