

## FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



6



4



37.341 m2



435 m2



YES



Ref : 83684

€ 1.320.000

Agency fees included and paid by vendor

## Unique Ancient Manoir on the bank of the river Lot

Rare find - This property is a former manor house on the banks of the river Lot, set on 3,7 hectares. The Manor is surrounded by an oasis of greenery, water and tranquility. From the large terrace, on the first floor, you have a beautiful view of the river, the village castle, the heated swimming pool, orchard and tennis court. The atypical layout and the many original old features make this truly a unique property. The old "pigeonnier" has been completely transformed into comfortable accommodation and is currently used as a caretaker's cottage but could very well be used as guesthouse. Overall, an amazing holiday location for you and your family, to enjoy life on the river, good food and wine, and discover the South-West of France.

**Sewage system** – septic tank

**Heating** – gas central heating

**Taxes Foncière** – 3172 € pa

**Distance airport** – 1hr 45 mins

**Basic amenities** – 10 minutes

**DPE House** – 250/66 E

**DPE Pigeonnier** – 310/81 F

- Unique property full of character
- On the banks of the Lot
- With own orchard and tennis court
- Caretaker on site
- Swimming pool and 100 m2 terrace

**Region:** In the south-west of France, in the Lot department, in the wine region of Cahors, 35 km from Cahors, 125 km from Toulouse.

**Location:** Sitting on the banks of the river Lot, in an area of 3,7 hectares, on the edge of a charming village

**Layout:** Total living area: 435 m<sup>2</sup>

**Main house:**

Ground floor

- Cellar - (40 m<sup>2</sup>) - Vaulted
- Maintenance room - (20 m<sup>2</sup>)
- Garage - (17 m<sup>2</sup>)
- Pool house - (38 m<sup>2</sup>)
- Wine cellar

Split-level

- Bedroom 1- (24 m<sup>2</sup>) - Old chapel - vaulted
- Bathroom (13 m<sup>2</sup>)

1st floor (entrance level)

- Hall - (16 m<sup>2</sup>) – with stone staircase
- Separate WC
- Study - (10 m<sup>2</sup>)
- Kitchen - (20 m<sup>2</sup>)
- Living room/dining area - (65 m<sup>2</sup>) - ceiling height 3.84 m – double aspect fireplace

2nd floor

- Bedroom 2 - (65 m<sup>2</sup>)
- Bedroom 3 - (12 m<sup>2</sup>)
- Bathroom - (4.6 m<sup>2</sup>) – stairs to third floor

3rd floor

- Bathroom - (16 m<sup>2</sup>)
- Bedroom 4 - (35 m<sup>2</sup>)
- Mezzanine room - (18 m<sup>2</sup>)

**Pigeonnier** (caretaker's house): approx. 60m<sup>2</sup>

Kitchen - living room, 2 bedrooms, office, bathroom

**Condition:**

- Gas central heating
- In good condition – high quality restoration
- partially double glazed -all windows have interior shutters
- Modernisation required in the kitchen.

**Additional info:**

- Heated, covered salt water swimming pool (12 x 6 m)
- Walnut orchard (0,5 hectares)
- Tennis court
- Elevated Terrace overlooking the Lot river – approx. 100m<sup>2</sup>
- Taxe fonciere 3172€ annually



Comments: Our properties have been carefully selected for their location, character and charm. A house is sold unfurnished unless mentioned in the description. Agency fees payable by the seller. All measurements and distances are approximate. Information on the risks to which this property is exposed is available on the Georisques website. Non contractual document.



## Unique Manoir Ancien au bord du Lot

Propriété rare - Cette propriété est un ancien manoir sur les rives de la rivière Lot, sur un terrain de 3,7 hectares. Le manoir est entouré d'une oasis de verdure, d'eau et de tranquillité. De la grande terrasse, au premier étage, on a une belle vue sur la rivière, le château du village, la piscine chauffée, le verger et le court de tennis. L'agencement atypique et les nombreux éléments anciens originaux font de cette maison une propriété unique. L'ancien « pigeonnier » a été complètement transformé en un hébergement confortable et est actuellement utilisé comme maison de gardien mais pourrait très bien être utilisé comme maison d'hôtes. Dans l'ensemble, c'est un lieu de vacances extraordinaire pour vous et votre famille, pour profiter de la vie sur la rivière, de la bonne nourriture et du bon vin, et pour découvrir le Sud-Ouest de la France.

**Région :** Dans le sud-ouest de la France, dans le département du Lot, dans la région viticole de Cahors, à 35 km de Cahors, 125 km de Toulouse.

**Localisation :** Situé au bord de la rivière Lot, dans un domaine de 3,7 hectares, à l'orée d'un charmant village

**Aménagement :** Surface habitable totale : 435 m<sup>2</sup>

Maison principale:

Rez-de-chaussée

- Cave - (40 m<sup>2</sup>) - Voûtée
- Salle de maintenance - (20 m<sup>2</sup>)
- Garage - (17 m<sup>2</sup>)
- Pool house - (38 m<sup>2</sup>)
- Cave à vin

Demi-étage

- Chambre 1- (24 m<sup>2</sup>) - Ancienne chapelle - voûtée
- Salle de bain (13 m<sup>2</sup>)
- 

1er étage (niveau d'entrée)

- Hall - (16 m<sup>2</sup>) – avec escalier en pierre
- WC séparé
- Bureau - (10 m<sup>2</sup>)
- Cuisine - (20 m<sup>2</sup>)
- Séjour/coin repas - (65 m<sup>2</sup>) - hauteur sous plafond 3,84 m - cheminée double aspect

2ème étage

- Chambre 2 - (65 m<sup>2</sup>)
- Chambre 3 - (12 m<sup>2</sup>)
- Salle de bain - (4,6 m<sup>2</sup>) - escalier menant au troisième étage

3ème étage

- Salle de bain - (16 m<sup>2</sup>)
- Chambre 4 - (35 m<sup>2</sup>)
- Chambre en mezzanine - (18 m<sup>2</sup>)

Pigeonnier (maison de gardien) : env. 60m<sup>2</sup>

Cuisine - séjour, 2 chambres, bureau, salle de bain

**Etat :** Chauffage central au gaz – en bon état – partiellement double vitrage

La restauration et les finitions de cette maison sont de haut standing, toutes les fenêtres ont des volets intérieurs, les escaliers ont été restaurés avec des pierres authentiques.

La cuisine pourrait bénéficier d'une mise à jour.

**Information additionnelle :**

- Piscine couverte chauffée au sel (12 x 6 m)
- Verger de noix (0,5 hectares)
- Court de tennis
- Terrasse surélevée avec vue sur le Lot – env. 100m<sup>2</sup>
- Taxe foncière 3172€

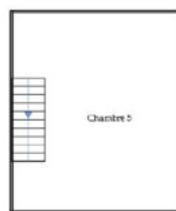
Commentaires : Nos propriétés ont été soigneusement sélectionnées pour leur emplacement, leur caractère et leur charme. Une maison est vendue non meublée sauf mention dans le descriptif. Honoraires d'agence à la charge du vendeur. Toutes les mesures et distances sont approximatives. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques. Document non contractuel.



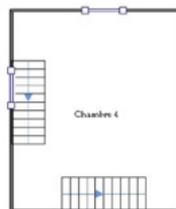
Sous-sol et 1er étage



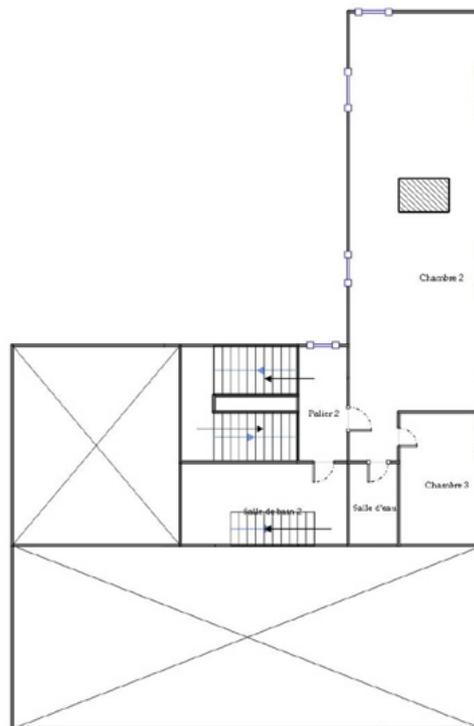
2ème Etage



— 5ème étage —



— 4ème étage —



3ème Etage