



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 8520

• Maison - Duravel •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 2997 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 6

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Fuel

**Assainissement :** Fosse septique

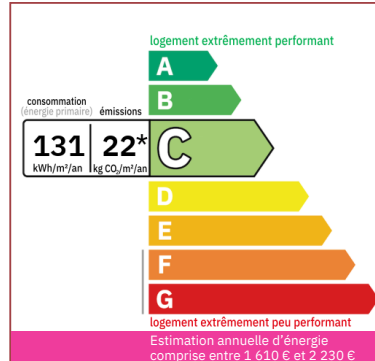
**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Finitions / Décoration

**Cheminée :** Oui foyer ouvert

**Année de construction :** 1999



Superbe maison en pierres avec pigeonnier et piscine de 10x5m à deux pas d'un village avec commerces de proximité sur un terrain de 2997m<sup>2</sup> fleuri et arboré de fruitiers à 10 minutes de Prayssac.

247 m<sup>2</sup> hab.

2 997 m<sup>2</sup>

Frédérique Bidois

Agent commercial

Tel : 06 74 55 44 56

<https://www.valadie-immobilier.com>

[frederique@valadie-immobilier.com](mailto:frederique@valadie-immobilier.com)

Prix honoraires inclus

367 500 €

Honoraires: 5 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 350 000 €

\*Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge de l'acquéreur





# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

## • Suite mandat n°8520 •

La maison, climatisée (clim gainée) et possédant son chauffage central au fuel, comprend une cuisine de 16.69m<sup>2</sup>, deux salles à manger de 24.39m<sup>2</sup> et 26.93m<sup>2</sup> ainsi qu'un séjour de 41.12m<sup>2</sup> avec sa cheminée ouverte et un accès sur une terrasse couverte. En rez-de-chaussée se trouve une chambre de 11.17m<sup>2</sup> et une salle d'eau de 5.18m<sup>2</sup> ainsi qu'un cellier de 2.99m<sup>2</sup>.

A l'étage un palier de 5m<sup>2</sup> nous reçoit pour desservir trois chambres de 12.75m<sup>2</sup>, 15.07m<sup>2</sup>, 12.42m<sup>2</sup> avec charpente apparente, puis une salle d'eau de 12.29m<sup>2</sup> avec double vasque et une lingerie ou dressing de 7.69m<sup>2</sup>.

Au sous-sol, une cave de 19.92m<sup>2</sup> attend le vin et une seconde cave permet de stocker. On y trouve également une chaufferie de 4.53m<sup>2</sup> avec sa chaudière Wissmann de 1999 à production d'eau chaude et son chauffe-eau thermodynamique récent (jamais servi).

A l'extérieur, on trouve un garage de 41.21m<sup>2</sup> pour deux voitures avec une porte sectionnelle électrique, une partie avec la cuve à fuel de 23.52m<sup>2</sup>, une pièce de rangement de 30.08m<sup>2</sup>, une cuisine d'été de 8.42m<sup>2</sup> ouvrant sur la piscine, des toilettes et une mezzanine.

Ensuite, un pigeonnier entièrement équipé en clim réversible nous accueille par un escalier en pierres pour une maison d'amis, ou un gîte. Il se compose d'une entrée dans une pièce de 18.78m<sup>2</sup> avec une kitchenette, une salle d'eau et à l'étage une chambre de 18.78m<sup>2</sup>.

En rez-de-jardin, une chambre de 19.05m<sup>2</sup> avec salle d'eau et coin cuisine, pourrait faire une chambre d'hôte.

Double vitrage alu

Volets alu

Fosse septique non conforme

Chauffage au fuel de 1999

Clim réversible partout

Portail électrique alu de 2023

Liner de 2022

