



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 3271

• Maison - Duras •

VENDU



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

Surface du terrain : 1300 m<sup>2</sup>

Nombres de chambres : 3

Nombre d'étages : 1

Type de chauffage : Bois

Assainissement : Fosse septique

Piscine : Oui

Plain pied : Non

Travaux à prévoir : Second œuvre

Cheminée : Oui foyer ouvert

Année de construction : Non renseigné

Logement économe

≤ 50 A

51 à 90 B

91 à 150 C

151 à 230 D

231 à 330 E

331 à 450 F

> 450 G

Logement énergivore

DPE en cours

Prix en baisse! Maison ancienne située dans petit hameau de campagne triangle Duras/Eymet/ Ste Foy la grande . Belle piscine, 2 parties habitables plus dépendance.

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

1 300 m<sup>2</sup>

- Eymet -

1 Place Gambetta

24500 Eymet

Tel : 05 53 22 53 80

eymet@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

133 700 €

Honoraires: 7 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 125 000 €

\*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°3271 •

Etonnante maison située dans la jolie campagne du Lot et Garonne dans le triangle Duras /Eymet/ Ste Foy la Grande . Environnement tranquille sans être isolé et à 10 minutes de toutes commodités.

Bâtiment ancien formant 3 unités attenantes et communicantes permettant de nombreuses possibilités:  
Le 1er logement de 88m<sup>2</sup> environ se compose d'un séjour de 25.7m<sup>2</sup> avec cheminée, sol parquet collé, accessible par une terrasse ou le hall d'entrée de 3.45m<sup>2</sup> situé quelques marches en contrebas ainsi que la cuisine aménagée de 14m<sup>2</sup> et 1 chambre de 12.8m<sup>2</sup> avec salle de douche /wc en suite

L'étage dessert 1 autre chambre de 12.5m<sup>2</sup>, salle de bains/wc plus 2 mezzanines actuellement aménagées en espaces couchages

Intérieur à moderniser (menuiseries en simple vitrage, pas de chauffage à l'exception de la cheminée).

Logement proposé à la location saisonnière

Un ancien chai de 60m<sup>2</sup> (aisément convertible ) disposant d'ouvertures , sol cimenté, etc fait la jonction des 2 logements.

Le 2d logement de 50m<sup>2</sup> environ se compose d'une pièce de vie de 32m<sup>2</sup> incluant espace salon ouvrant sur terrasse, repas et cuisine ; une chambre de 13m<sup>2</sup> avec placard intégré; salle de bains /wc

A l'extérieur vous pourrez apprécier la piscine de 15x6 (au sel) rénovée en 2011 (nouvelle pompe) ou profiter de sa terrasse ensoleillée. Cet espace est clôturé aux normes de sécurité. Jardin arboré (nombreux arbres fruitiers productifs) ouvert sur la campagne environnante.



Travaux de rénovation à prévoir

