



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 4694

• Maison - Marmande •

VENDU



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 1.2 ha

**Nombres de chambres :** 3

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** chauffage au sol, climatisation réversible, poêle à granulés

**Assainissement :** Fosse septique

**Piscine :** Non

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Finitions / Décoration

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**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

Entre "La Réole" et "Marmande" charmante de maison en pierre avec vue sur la campagne environnante. Ensemble entièrement restauré à moins d'une heure de Bordeaux.

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

12 000 m<sup>2</sup>

- Villeréal -

17 place de la Halle

47210 Villeréal

Tel : 05 53 36 08 27

villereal@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

323 000 €

Honoraires: 5,9 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 305 000 €

\*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°4694 •

Magnifique corps de ferme rénové de 300 m2 habitable à 50 minutes de Bordeaux.

Situation dominante sur une colline avec vue sur la vallée de la Garonne. Tranquillité absolue.

Calme et discrétion à moins de 2 minutes des commodités. Située à 5 minutes de Marmande (47), 10 minutes de La Réole (33), 15 minutes de l'autoroute (A62).

Corps de ferme 300 m2 habitable + Garage attenant de 100 m2 avec possibilité d'aménagement. + Séchoir à tabac à fort potentiel réhabilitation gîte + bâtisse parc à cochon / pigeonnier aménagé en chenil + écurie 2 grands box (possibilité d'accueillir des animaux).

Grande maison familiale rénovée avec goût et confortablement équipée, où se mêlent à merveille le moderne et l'ancien. Bien atypique disposant d'un parc arboré de 11200 m2, incluant un jardin d'ornement, avec un puits maçonné et système d'arrosage intégré, une pelouse, des espaces boisées et une prairie.

Vaste espace de vie disposant de poutres apparentes remarquables, salon / salle à manger avec de larges baies vitrées qui offrent une belle luminosité, chauffage au sol (pompe à chaleur) et carrelage moderne 80x80.

Murs en pierres apparentes. Poêle à granules. Un escalier conduit à une vaste mezzanine de 80 m2 donnant accès à un dortoir de 60 m2 où 3 belles chambres peuvent être aménagées.

Deux chambres au rez-de-chaussée dont 1 suite parentale, 2 salles de bain spacieuses à proximité de chaque chambre dont une avec Baignoire et bidet, 2 WC séparés à proximité de chaque chambre.

Un espace cuisine / salle à manger de 40m2 disposant d'une cuisine équipée de marque Schmidt avec plan de travail en granit.

Peinture intérieure sur la totalité de la maison effectuée en Juillet 2019.

Système d'alarme performant et installation électrique récente.

