



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 5727

• Maison - Villeréal •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 5400 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 3

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Fuel

**Assainissement :** Fosse septique

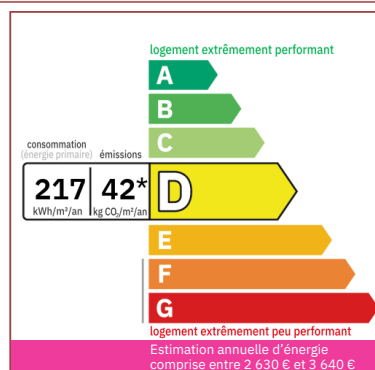
**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Finitions / Décoration

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** Non renseigné



Maison de charme en pierre proche de Villeréal , et 30 km de Bergerac avec un beau terrain de 5400 m<sup>2</sup>, piscine, en bord de rivière. Trois terrasses couvertes, "Car-port" pour deux voitures, garage atelier, cave. PISCINE

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

5 400 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

**370 000 €**

Honoraires: 4,2 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 355 000 €

\*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°5727 •

Cette propriété unique, en terrasse, "aux airs de Provence", non isolée, profite d'un parc et d'un environnement charmant elle domine sa limite en bord de rivière.

À l'extérieur une grande terrasse de 110 m<sup>2</sup> incluant la piscine de 11m x 5m au chlore agrémentée d'une cuisine d'été sous auvent. Exposition plein Sud

Devant la maison se trouve une grande terrasse couverte de 27m<sup>2</sup>.

Entrée sur une grande pièce de 47 m<sup>2</sup> salle à manger salon avec une cheminée à bois équipée d'un insert disposant d'un système de propulsion d'air chaud par gaines soufflantes. ouverture sur une véranda (19m<sup>2</sup>) avec vue sur le parc.

Hall de distribution 17 m<sup>2</sup> avec un puits de jour, espace cuisine équipée avec un îlot central disposant d'une plaque chauffante électrique, un double feu gaz avec alimentation par bouteille, le tout d'une superficie de 10 m<sup>2</sup>. Arrière cuisine de 4m<sup>2</sup> équipée d'étagères de rangement, porte fenêtre sur rue.

Sanitaire (4m<sup>2</sup>) avec douche, lavabo et wc.

En dénivelé de 3 marches un second séjour (23 m<sup>2</sup>) avec une cheminée équipée avec poêle à granulés (non compris dans le prix de vente), distribuant une mezzanine mansardée de 22m<sup>2</sup> (grenier attaché à la mezzanine), un WC indépendant.

Ce salon s'ouvre sur une belle terrasse couverte d'une superficie de 25 m<sup>2</sup> avec un barbecue maçonné style cheminée, une arrière cuisine buanderie, chaufferie.

Chambre 1: suite parentale de 20 m<sup>2</sup> disposant d'une salle d'eau de 4 m<sup>2</sup> (incluse dans la superficie totale de la chambre). La chambre dispose d'un grand placard encastré de 4 mètres. Moquette au sol neuve.

Chambre 2: En dénivelé, chambre en suite de 22 m<sup>2</sup> plain pied avec porte fenêtre donnant sur le parc, grands placards encastrés de 2 m linéaires et une salle d'eau de 4,5m<sup>2</sup> avec douche à l'italienne ainsi qu'un wc.

Chambre 3: En dénivelé, cette chambre de 15 m<sup>2</sup> avec fenêtre est également située côté jardin. Moquette neuve au sol.



Un double abri à voiture (33m<sup>2</sup>) est à l'entrée de la