



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 5937

• Maison - Sigoulès-et-Flaugeac •

VENDU



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 7200 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 4

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Fuel plus bois

**Assainissement :** Fosse toutes eaux

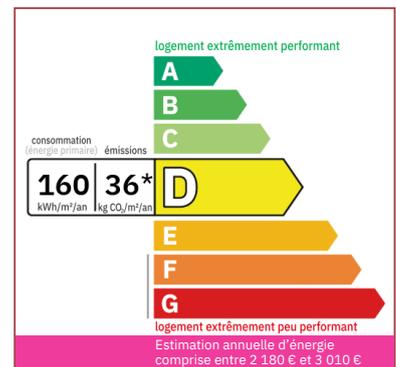
**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Pas de travaux

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** Non renseigné



Grande maison familiale située en campagne à seulement 5 minutes de toutes commodités. Bel intérieur, spacieux et lumineux, 4 chambres. PISCINE. Environnement verdoyant, au coeur des vignobles du Bergeracois.

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

7 200 m<sup>2</sup>

Document non contractuel

- Eymet -

1 Place Gambetta

24500 Eymet

Tel : 05 53 22 53 80

eymet@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

420 000 €

Honoraires: 5 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 400 000 €

\*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°5937 •

Maison en pierre (202m<sup>2</sup> env.) avec un intérieur très soigné et chaleureux offrant de beaux espaces. Bien placée, au coeur du vignoble Bergeracois à seulement 15 minutes de Bergerac ou d'Eymet, à quelques minutes en voiture des commodités. Environnement proche calme, sans être isolée (hameau de 3 habitations).

Habitation confortable composée d'une entrée très lumineuse (grande baie vitrée) desservant les pièces de vie: la salle à manger de 25m<sup>2</sup>, sol de terre cuite, avec deux grandes fenêtres apportant un bel éclairage et le salon de 24m<sup>2</sup>, sol parquet est en enfilade. Une grande baie vitrée permet d'accéder à une première terrasse couverte suivie 2 autres terrasses en espalier.

A l'opposé de la salle à manger vous trouverez la grande cuisine de 24.7m<sup>2</sup> aménagée avec îlot de cuisson, un cellier

Le bureau de 13.8m<sup>2</sup> et la chaufferie avec wc sont en enfilade

A l'étage:

Dégagement/ palier de 13m<sup>2</sup>, sol parquet

chambre 1 de 23m<sup>2</sup>, sol parquet, 2 fenêtres; salle d'eau/wc privatif (7m<sup>2</sup>)

chambre 2 de 16.5m<sup>2</sup> en rampant, sol parquet, 1 fenêtre

chambre 3 (actuel atelier) de 13.9m<sup>2</sup> en rampant, sol parquet, vélux

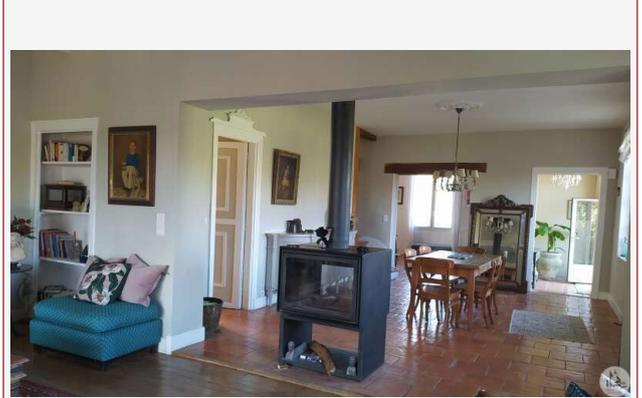
chambre 4 22m<sup>2</sup>, sol parquet, 2 fenêtres

salle de bains familiale de 7m<sup>2</sup> avec baignoire, douche et wc

Cette maison a fait l'objet d'une remise en état au cours des années 2000 (électricité, plomberie, assainissement, chauffage) plus des travaux d'embellissement plus récents (façade mise en pierre apparente, changement des menuiseries rez de chaussée, mise au goût du jour des salles d'eau et de la cuisine, etc...)

Côté jardin la maison bénéficie d'un vaste espace de 7000m<sup>2</sup> avec des arbres d'ornement, et une partie plus boisée (environ 2000m<sup>2</sup>)

La piscine a été installée en 2008 (dimension 8X4). Abrisée de tous les regards, elle dispose en outre d'une grande terrasse exposée au sud.



Assainissement individuel fosse toutes eaux