



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 5969

• Maison - Grézels •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

Surface du terrain : 50732 m<sup>2</sup>

Nombres de chambres : 3

Nombre d'étages : 1

Type de chauffage : Bois + Électrique

Assainissement : Fosse septique

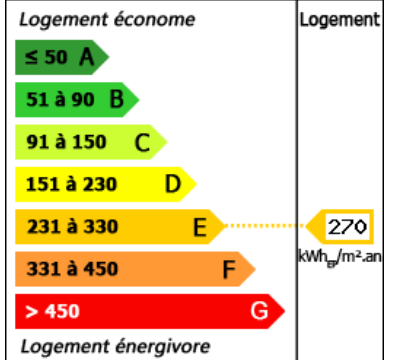
Piscine : Oui

Plain pied : Non

Travaux à prévoir : Pas de travaux

Cheminée : Oui foyer fermé

Année de construction : Non renseigné



Au cœur des vignobles du Lot, se trouve cette propriété aux beaux volumes, avec ses dépendances, sa piscine de 12X6m et son terrain clos d'environ 3000 m<sup>2</sup>.

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

50 732 m<sup>2</sup>

Frédérique Bidois

Agent commercial

Tel : 06 74 55 44 56

<https://valadie-immobilier.com>

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

Prix honoraires inclus

449 000 €

Honoraires: 4,4 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 430 000 €

\*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°5969 •

Rénovée avec gout et des matériaux de qualité, cette demeure en pierres domine la campagne, au cœur d'un hameau paisible, et vous charmera avec ses cinq hectares essentiellement de bois nécessitant peu d'entretien et offrant une vue dégagée.

La maison est entourée d'un jardin joliment fleuri et arboré de quelques fruitiers.

On peut y entrer par la cuisine de 15m<sup>2</sup> équipée, qui donne sur une somptueuse pièce de vie de 80m<sup>2</sup> avec sa cheminée fermée par un insert, sa lumière traversante grâce aux baies vitrées avec volets roulants électriques, son sol en partie en travertin, ses poutres et murs en pierres apparentes et son accès terrasse et piscine.

Une chambre de 23m<sup>2</sup>, une salle d'eau de 7m<sup>2</sup>, et un cellier se trouvent à ce même niveau.

Une grande terrasse couverte de 40m<sup>2</sup> avec un sol en travertin, permet l'accès à deux chambres de 12m<sup>2</sup> avec chacune leur salle d'eau de 4m<sup>2</sup> et 5m<sup>2</sup> pouvant être des chambres d'hôtes grâce à leur entrée indépendante.

A l'extérieur, un bel escalier en fer forgé donne sur un bureau avec une charpente ancienne.

Quatre dépendances viennent s'ajouter: Une remise de 21m<sup>2</sup> avec un appentis, une cave de 19m<sup>2</sup>, une cuisine d'été de 20m<sup>2</sup> devant la piscine et un garage double pour deux voitures avec une porte électrique.

Double vitrage Alu de 2013

Volets battants bois

Chauffage électrique

Fosse septique

Terrasse en travertin

Volet roulant électrique de piscine construite en 2005

Factures décennales

Ne convient pas à des chevaux. Les quatre hectares et demi restants, sont du bois légèrement en pente.

