



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 6731

• Maison - Bergerac •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 2700 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 2

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** pompe à chaleur

**Assainissement :** filière compacte ecoflo

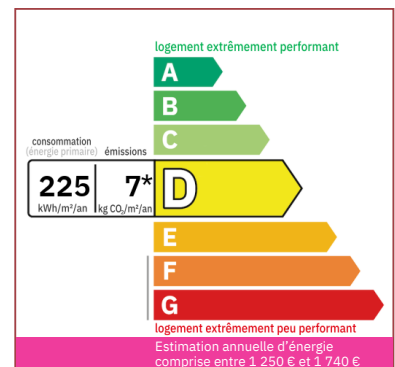
**Piscine :** Non

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Finitions / Décoration

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** Non renseigné



Idéalement placée pour les amateurs de pêche.... Maison dans hameau, 100m2 hab. avec jardin privatif et accès direct à la rivière Dordogne.

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

2 700 m<sup>2</sup>

- Eymet -

1 Place Gambetta

24500 Eymet

Tel : 05 53 22 53 80

eymet@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

232 000 €

Honoraires: 5,9 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 219 000 €

\*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°6731 •

Maison cosy située dans un hameau de village en impasse menant directement à la rivière.

Habitation au charme d'antan disposant du confort actuel (chauffage central pompe à chaleur installée récemment).

Au rez de chaussée :

une entrée de 3, 5m<sup>2</sup> distribue le séjour de 52m<sup>2</sup> .

Pièce très lumineuse avec plusieurs ouvertures (double et simple vitrage) une cheminée avec poêle, sol ancien carreaux de ciment..

La cuisine est étroite (6,5m<sup>2</sup>) mais aménagée et équipée judicieusement.

Une salle d'eau avec une douche modernisée de 4,5m<sup>2</sup> (fenêtre sv)

un wc individuel (fenêtre sv)

A l'étage :

un premier grenier (espace de rangements)

un couloir menant aux deux chambres: l'une de 14,70 m<sup>2</sup> , l'autre de 17m<sup>2</sup> avec salle de bains ouverte (baignoire, wc sa nibroyeur) de 4,5m<sup>2</sup> sous rampant

En annexe :

chaufferie attenante à la maison

un chalet bois de 19m<sup>2</sup> installé récemment sert d'atelier

une dépendance plus ancienne (bois, bricous et galets) à usage de remise à remettre en état

Jardin d'agrément de plus 2000m<sup>2</sup> clos (mur, haie) avec portail et accès à une seconde parcelle en contrebas bordant les rives de la Dordogne.

Cette parcelle en taillis dispose d'un petit garage à bateau)

Propriété située en zone inondable réglementée

Assainissement individuel refait (filière compacte écoflo)

