



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 6995

• Maison - Penne-d'Agenais •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 26116 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 3

**Nombre d'étages :** 4

**Type de chauffage :** Gaz

**Assainissement :** Tout à l'égout

**Piscine :** Non

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Pas de travaux

**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

Cette maison forte en caractère, domine le Lot qui coule dans le fond de la vallée villeneuvoise, à 500 M du beau village de Penne D'Agenais, au cœur d'un grand parc arboré sur plus de deux hectares.

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

26 116 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

395 000 €

Honoraires: 5,6 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 374 000 €

\*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°6995 •

Lorsque l'on emprunte le chemin qui mène à cette demeure, on traverse un parc composé de cèdres, de sapin, de pin parasol...et joliment fleuri pour le plus grand plaisir des yeux, offrant de l'ombre l'été .  
La prestance de cette propriété, qui est entourée de sa terrasse, nous fait découvrir la vallée.

Elle est répartie sur quatre niveaux comme suit:

Au rez de chaussé, une entrée de 7.60 m<sup>2</sup> avec un placard, une salle d'eau de 5 m<sup>2</sup>, une salle à manger de 16 m<sup>2</sup>, une cuisine de 12 m<sup>2</sup>, un séjour de 45 m<sup>2</sup> avec sa cheminée foyer fermé par un insert avec en son centre un majestueux escalier menant à l'étage.  
Une très belle hauteur sous plafond et de la lumière traversante apporte beaucoup de clarté.

Au premier étage, on trouve:

Une suite parentale (chambre, dressing, salle d'eau ) de 27.70 m<sup>2</sup>  
Une chambre de 17 m<sup>2</sup> avec placard  
Une salle d'eau de 7 m<sup>2</sup> avec douche italienne  
Une chambre de 14 m<sup>2</sup> avec placard  
Une douche de 3 m<sup>2</sup> et toilettes indépendants.  
Un couloir de 5.78 m<sup>2</sup> dessert le tout.

Au second étage, des combles de 80 m<sup>2</sup> peuvent servir de rangement car assez bas de plafond à certains endroits à cause de la charpente.

Tout le bas de la maison peut être réhabilité facilement en un studio indépendant, il se compose: d'une cuisine d'été de 11 m<sup>2</sup> avec son barbecue, d'une arrière cuisine de 4.19 m<sup>2</sup>, d'un bureau ou chambre de 11 m<sup>2</sup>, d'une pièce de vie de 40 m<sup>2</sup> avec un évier en pierre très ancien , donnant directement sur le parc permettant un accès indépendant.

On y trouve également la chaufferie de 7 m<sup>2</sup>. (chaudière au gaz)

A l'extérieur se trouve une dépendance d'environ 40 m<sup>2</sup> qui peut s'aménager en gîte (studio), ou chambre d'hôtes.

Elle se compose d'une pièce "de vie" de 15 m<sup>2</sup>, avec évacuation et arrivée d'eau de 12.91 m<sup>2</sup>, d'une remise de 12 m<sup>2</sup> , donnant sur une terrasse couverte, et agrémentée d'un garage de 37 m<sup>2</sup> pour deux ou trois voitures avec volet roulant électrique.

