



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7039

• Château / Manoir - Montayral •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 216193 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 8

**Nombre d'étages :** 0

**Type de chauffage :** Pompe à chaleur+bois

**Assainissement :** Fosse septique

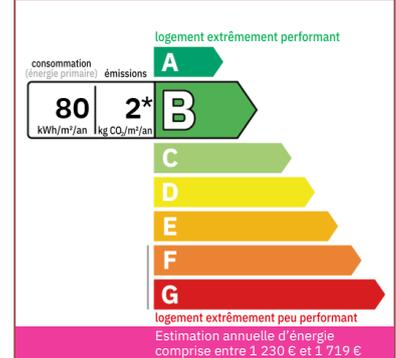
**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Oui

**Travaux à prévoir :** Pas de travaux

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** Non renseigné



C'est au cœur du Lot Et Garonne, que se trouve cette propriété vous offrant le plaisir de l'équitation grâce aux installations équestres prestigieuses, ainsi qu'une demeure somptueuse, fonctionnelle avec sa piscine de 10x5.

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

216 193 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

2 350 000 €

Honoraires: 4 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 2 259 616 €

\*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°7039 •

Tout à été pensé, réfléchi.....pour profiter pleinement de la vue sur les équidés dans les 7 hectares de paddocks entièrement clôturés en ruban, et grâce aux lumières traversantes de la maison, ou depuis la piscine et les diverses terrasses, avec la vue dégagée, un beau panorama s'offre à vous.

Située au cœur de la campagne, sans vis à vis, vous découvrirez en arrivant, la maison d'amis de 122 m<sup>2</sup>, puis la maison principale de 369m<sup>2</sup> ainsi que les infrastructures équestres, entourées de ses terres .

Le parc d'1 hectare est magnifiquement fleuri, arboré de chênes tricentenaires et autres arbres d'ornement, et un verger de pommiers, cerisiers.....vient s'ajouter, ainsi qu'une petite marre avec ses nénuphars, le reste se composant de forêt avec plus de 10 hectares de chênes, et un lac de 5000m<sup>2</sup> entouré d'une pinède de 3.5 hectares où la baignade y est agréable avec 10 m de profondeur.

-La maison principale sur 369m<sup>2</sup> à reçu une rénovation avec des matériaux nobles et haut de gamme, ou rien n'a été négligé !

Elle possède des combles aménageables sur 150m<sup>2</sup>, une cuisine/salle à manger de 44m<sup>2</sup>, un salon 45m<sup>2</sup> avec sa cheminée ouverte du 17ème, deux salles de bain de 8m<sup>2</sup> et 9m<sup>2</sup>, trois toilettes (dont 1 japonais), quatre chambres de 12.76m<sup>2</sup>, 12.60m<sup>2</sup>,16.32m<sup>2</sup>, 15m<sup>2</sup>, une suite parentale de 50m<sup>2</sup> donnant sur la piscine en pointe de diamant au chlore, deux bureaux de 7.25m<sup>2</sup> et 13.39m<sup>2</sup> .

Puis un cellier ou arrière cuisine, une chaufferie, et une cave à vin non enterrée.

Il se trouve également un salon d'été ou un salon d'hiver de 45.58m<sup>2</sup>, avec de grandes baies vitrées rendant ce lieu lumineux avec vue sur la piscine.

Chauffe-eau électrique 200l avec 2 relais de 15l.

Chauffage par Pompe à chaleur air/eau et air/air réversible dans la suite parentale.

Double vitrage

28 Panneaux solaires avec revente EDF

Four à pain fonctionnel

-La maison d'amis ou de gardien de 122m<sup>2</sup> se compose d'une salle à manger/salon de 48m<sup>2</sup> d'une cuisine de 9m<sup>2</sup>, de trois chambres de 16m<sup>2</sup>, 16m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup>, d'une salle de bain de 5.32m<sup>2</sup>, d'un toilette, d'une pièce de

