



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7081

• Maison - Lougratte •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 12926 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 3

**Nombre d'étages :** 0

**Type de chauffage :** Bois + Électrique

**Assainissement :** Fosse septique

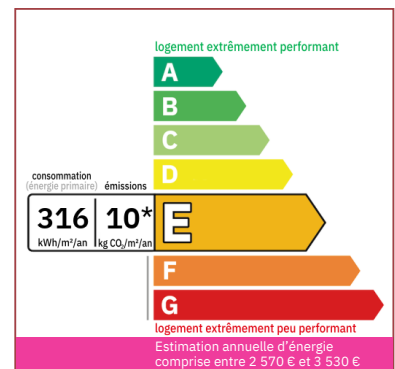
**Piscine :** Non

**Plain pied :** Oui

**Travaux à prévoir :** Second œuvre

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** Non renseigné



Maison d'environ 160m<sup>2</sup> habitables, possibilité d'utiliser une partie en gîte indépendant, terrain plat, sans nuisances, séchoir, grange, garage. Localisation idéale !

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

12 926 m<sup>2</sup>

- Castillonnès -

12 Place Jasmin

47330 Castillonnès

Tel : 05 53 40 22 69

castillonnes@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

316 940 €

Honoraires: 6 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 299 000 €

\*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°7081 •

Maison comprenant :

- véranda avec climatisation (18m<sup>2</sup>),
- pièce de vie avec cuisine ouverte et poêle à bois (36m<sup>2</sup>),
- espace bureau (7,7m<sup>2</sup>),
- chambre 1 (9,6m<sup>2</sup>),
- chambre 2 en enfilade (9,4 +10,7m<sup>2</sup>)
- salle de douches avec w.c (4m<sup>2</sup>),
- dégagement avec porte donnant sur le débarras (4,3m<sup>2</sup>),
- caves avec second w.c (10,5m<sup>2</sup> et 16,5m<sup>2</sup>)

Attenant et qui peut faire office de gîte :

- pièce noire (6,7m<sup>2</sup>),
- second salon avec coin cuisine et poêle à bois (41,3m<sup>2</sup>),
- seconde salle de douches (à rénover-2,8m<sup>2</sup>),
- chambre 3 (10m<sup>2</sup>)
- véranda simple vitrage (9,3m<sup>2</sup>)

Dépendances :

- séchoir d'environ 350m<sup>2</sup>, sol béton pour partie puis terra battue, ancien four à prunes, triphasé.
- grange d'environ 350m<sup>2</sup>, parpaings et pierre.
- double garage (28m<sup>2</sup> environ)

Divers :

- La toiture de la grange a été refaite en 2012 et celle de la maison en 2013.
- Isolation laine de verre sur une partie de la maison pas sur la partie pouvant faire office de gîte.
- Double vitrage PVC, Aluminium pour une des vérandas, il reste certaines menuiseries en simple vitrage dans le gîte.
- Crépi de la maison refait en 2017.
- castine du chemin d'accès refaite en 2020
- climatisation réversible et deux poêles à bois.
- Puits raccordé à la maison mais il y a l'adduction également.

