



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7090

• Maison - Miramont-de-Guyenne •

COUP DE COEUR



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 9300 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 4

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Fuel

**Assainissement :** Fosse septique

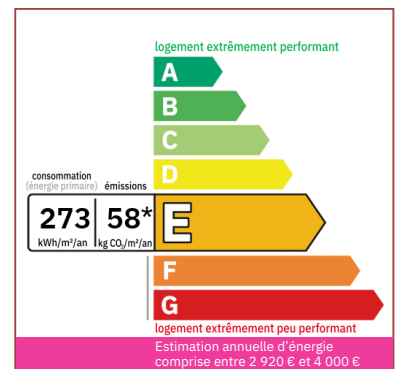
**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Second œuvre

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** Non renseigné



Propriété de charme située en campagne, environnement dégagé et tranquille. Maison de pays, grande grange et ancien séchoir, piscine, terrain d'agrément de 1Ha

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

9 300 m<sup>2</sup>

- Eymet -

1 Place Gambetta

24500 Eymet

Tel : 05 53 22 53 80

eymet@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

378 000 €

Honoraires: 5 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 360 000 €

\*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°7090 •

Charmante propriété lot et garonnaise située entre Miramont de Guyenne et Marmande.

Implantée au coeur d'une campagne vallonnée, entourée de jolies vues et isolée (au bout d'un chemin communal)

La maison offre 165m<sup>2</sup> habitables. Maison de pays restaurée de gros oeuvre ayant conservé des éléments de caractère à commencer par sa galerie en façade principale (expo sud) de 30m<sup>2</sup> environ

la cuisine de 29m<sup>2</sup> a été rénovée dans un esprit campagnard (sol terre cuite, cheminée avec poêle à bois, équipée en électro-ménager), porte vitrée donnant dans la galerie. Le séjour attenant offre 46m<sup>2</sup>, escalier menant à l'étage (grenier partiellement aménagé), porte vitrée donnant dans la galerie,

Un dégagement de 5m<sup>2</sup> mène à la chaufferie. Trappe d'accès à la cave

Une chambre de 23m<sup>2</sup> avec douche, wc, grand placard, sol parquet, 2 fenêtres

Une chambre de 24,5m<sup>2</sup>, sol parquet

Un second dégagement mène à une chambre de 19,5m<sup>2</sup>, sol parquet; wc individuel, salle d'eau de 5,6m<sup>2</sup>

L'étage (grenier partiellement aménagé) comprend une salle d'eau/wc de 3m<sup>2</sup>; une 4ème chambre en rampant (29m<sup>2</sup> au sol) est utilisée comme dortoir, sol OSB, grenier aménageable en partie (surface utilisable env. 120m<sup>2</sup>)

Une buanderie avec un espace douche est accessible depuis la galerie, wc individuel

La cave de 38m<sup>2</sup> env. est accessible également par l'extérieur (emplacement cumulus changé en 2024)

Les propriétaires actuels ont souhaité garder le caractère original des lieux (choix de portes et menuiseries traditionnelles en simple vitrage, sol des pièces de vie en terre cuite, poutres et lambris en plafond)

La maison dispose d'un chauffage central (chaudière fuel ancienne mais fonctionnelle), la cuve (1000L) est extérieure à l'habitation



La grande grange typique avec ses crèches, deux écuries sous le auvent. un ancien séchoir à tabac sur l'arrière et