



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7143

• Maison - Eymet •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 40 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 3

**Nombre d'étages :** 2

**Type de chauffage :** Électrique

**Assainissement :** Tout à l'égout

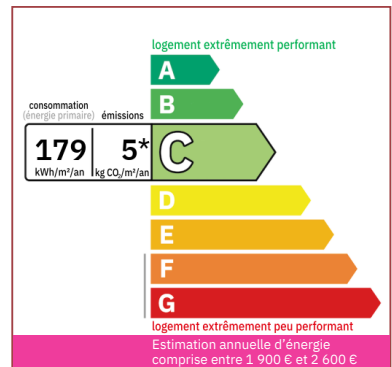
**Piscine :** Non

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Pas de travaux

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** Non renseigné



Maison de village confortable et pleine de charme avec ses éléments d'origine, offrant un beau volume habitable, une cour très agréable pour profiter des beaux jours. Idéale comme résidence secondaire. A visiter rapidement

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

40 m<sup>2</sup>

- Eymet -

1 Place Gambetta

24500 Eymet

Tel : 05 53 22 53 80

eymet@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

233 200 €

Honoraires: 6 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 220 000 €

\*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°7143 •

Cette maison ancienne est située au coeur d'un petit village du Lot et Garonne à quelques kms de Miramont de Guyenne, en limite de Dordogne (à 5 minutes en voiture de la jolie bastide d'Eymet), à 20 minutes autoroute et gare de Marmande, 30 minutes aéroport de Bergerac.

Habitation confortable à la décoration soignée, ayant bénéficié d'une belle rénovation dégageant une atmosphère générale de sérénité

Elevée sur 2 niveaux la maison se compose comme suit:

Rez-de-chaussée: Un sas d'entrée env. 5m<sup>2</sup> ouvre sur une grande cuisine familiale de 31m<sup>2</sup> aménagée disposant d'une belle cheminée d'époque (décorative), l'escalier menant aux étages, (sol carrelage) plafond avec poutres apparentes, éclairage spots . Dans son prolongement le salon offre un espace chaleureux de 27m<sup>2</sup> avec sa grande cheminée (insert à bois godin) et ses ouvertures donnant directement sur la cour arrière (environ 40m<sup>2</sup>) aménagée comme un espace de détente très agréable dès les premiers beaux jours.

cellier/ espace de rangement de 5m<sup>2</sup>

Le premier étage dessert 2 grandes chambres de 28m<sup>2</sup> et 26m<sup>2</sup> (plafond avec poutres apparentes, éclairage spots, sol parquet), une salle d'eau de 6m<sup>2</sup> avec un wc

Le second étage dispose d'une grande chambre env. 30m<sup>2</sup> (fenêtres de toit, sol jonc de mer ) avec placard , une salle d'eau avec wc . De l'autre côté du dégagement un grenier à usage de débarras.

Cette habitation est en excellent état d'entretien, les menuiseries sont en bois double vitrage, chauffage par radiateurs électriques plus l'insert au rez-de-chaussée.

Assainissement collectif

Impôts fonciers de 2023: 864€

