



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7185

• Maison - Castillonès •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 17512 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 4

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Bois + Électrique

**Assainissement :** Fosse septique

**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Finitions / Décoration

**Cheminée :** Non

**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

Découvrez cette maison d'habitation familiale offrant un cadre de vie exceptionnel, alliant confort moderne et charme rustique. Idéalement située dans un environnement paisible et verdoyant, 10 min des commerces.

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

17 512 m<sup>2</sup>

- Villeréal -

17 place de la Halle

47210 Villeréal

Tel : 05 53 36 08 27

villereal@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

**395 000 €**

Honoraires: 5 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 376 190 €

\*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°7185 •

Cette propriété se compose de :

Rez-de-chaussée :

Une entrée accueillante avec placards intégrés, w.c indépendants, une salle de douche moderne, une cuisine entièrement équipée, parfaite pour les amateurs de cuisine, un salon/salle à manger spacieux avec poêle à bois, créant une ambiance chaleureuse, un dégagement à usage de bureau, idéal pour le télétravail, une chambre principale avec baignoire balnéo d'angle et lavabo, offrant un espace de détente privé, une seconde chambre avec deux penderies pour un rangement optimal, une salle de douche avec vasque et w.c.

A l'Étage :

Un couloir desservant deux chambres supplémentaires avec placards intégrés, offrant un espace confortable pour toute la famille.

Cette maison est équipée de menuiseries en double vitrage PVC, de convecteurs électriques, et d'un poêle à bois. Les combles et les murs sont isolés, garantissant un excellent confort thermique.

Extérieur :

Le terrain attenant est plat et arboré, offrant un cadre naturel et reposant. Les dépendances comprennent une grange d'environ 200 m<sup>2</sup>, parfaite pour le stockage ou des projets d'aménagement.

Profitez de moments de détente avec une piscine au chlore de 9x4 m (2020), chauffée et éclairée. Un pool house équipé d'un coin évier pour cuisine d'été, d'une pièce, et d'une salle de douche avec w.c complète cet espace. La terrasse, couverte et non couverte, avec un espace barbecue et un cabanon de jardin (équipé d'un radiateur électrique et de lumière), est idéale pour les soirées en plein air.

Atouts supplémentaires :

Un bassin à poissons, ajoutant une touche de charme et de sérénité

Un cabanon en bois et des abris en bois pour un espace de rangement supplémentaire

Un parc entièrement clos avec portail d'entrée électrique, assurant sécurité et intimité

Trois puits pour l'arrosage du jardin et l'alimentation de la piscine

Une allée goudronnée, facilitant l'accès à la propriété

Cette maison est un véritable havre de paix, offrant de bonnes prestations dans un cadre idyllique. Ne manquez

