



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7292

• Maison - Villeréal •

COUP DE COEUR



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 28824 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 13

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Fuel

**Assainissement :** Fosse toutes eaux

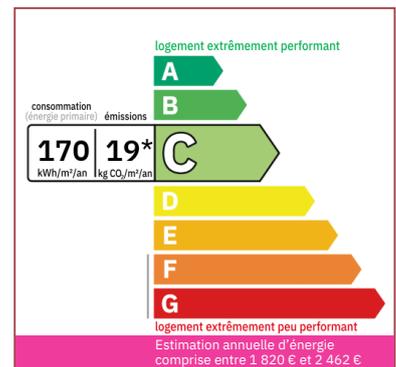
**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Finitions / Décoration

**Cheminée :** Oui foyer ouvert

**Année de construction :** Non renseigné



Charme et authenticité pour cette propriété en pierre, au bout d'un chemin de campagne : les bâtisses semblent former un écrin autour d'un beau jardin arboré et fleuri. Le point de vue et le calme qui y règne, magnifient l'ensemble.

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

28 824 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

1 248 000 €

Honoraires: 4 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 1 200 000 €

\*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°7292 •

Ensemble de 5 gîtes et une habitation principale en pierre ainsi composé :

- Maison principale d'environ 188 m<sup>2</sup> de surface habitable : au rez-de-chaussée : entrée sur une pièce (33,8 m<sup>2</sup>) avec cheminée ancienne (et poêle Jötul), ancien potager, cuisine équipée et ouverte sur vaste salle à manger/ salon (75,2 m<sup>2</sup>), ancien évier en pierre, portes-fenêtres donnant accès au jardin et offrant une belle vue dominante sur la campagne ; cellier / chaufferie (21 m<sup>2</sup>), couloir (3,7 m<sup>2</sup>), 2 chambres (22,6 et 21,6 m<sup>2</sup>) et salle de bains d'environ 6,4 m<sup>2</sup> (lavabo et baignoire), toilettes.

A l'étage : palier d'environ 6,9 m<sup>2</sup> (aménagé en espace bureau sur une partie), 2 chambres (sous combles, surfaces prises en-dessous d'1,80 m de haut environ) : 6,4 et 4,9 m<sup>2</sup>), salle d'eau de 5,4 m<sup>2</sup> (lavabo, douche et w.c) Grenier aménageable ( avec 3 fenêtres, Vélux et oeil de boeuf) : 35 m<sup>2</sup> supplémentaires à aménager.

Cave.

Nombreux éléments anciens conservés et mis en valeur : cheminées et murs en pierre, poutres apparentes, ancien potager et escalier...

Chauffage central au fioul. Fenêtres en bois double vitrage majoritairement.

- Gîte N°1 (avec terrasse couverte et carrelée) d'environ 60,2 m<sup>2</sup> : cuisine aménagée ouverte sur pièce de vie, une chambre et un w.c. A l'étage : une seconde chambre et une salle d'eau (lavabo, douche)

- Gîte N°2 d'environ 36,2 m<sup>2</sup> : cuisine aménagée ouverte sur séjour, salle d'eau (lavabo, douche, w.c) A l'étage : une chambre en mezzanine. Terrasse latérale.

- Gîte N°3 d'environ 61,1 m<sup>2</sup> : Cuisine aménagée ouverte sur séjour (avec accès à la terrasse à l'arrière offrant une vue splendide), couloir avec placard, une chambre. Au 1er étage : couloir, salle d'eau (2 vasques, douche et placard), w.c. Au 2nd étage (dans pigeonnier) : une seconde chambre.

- Gîte N°4 d'environ 59,6 m<sup>2</sup> : Cuisine aménagée ouverte sur séjour, une chambre, un sas, une salle d'eau (vasque et douche), w.c. A l'étage : chambre ouverte (en mezzanine) Terrasse latérale.

- Gîte N°5 d'environ 61,6 m<sup>2</sup> : Cuisine aménagée ouverte sur séjour (avec accès à la terrasse sur l'avant), une chambre, une salle d'eau (vasque et douche), w.c. A l'étage : chambre ouverte (en mezzanine)

Les gîtes ne sont pas équipés d'un système de chauffage mais sont vendus meublés (la plupart du mobilier,

