



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7308

• Maison - Lauzun •

COUP DE COEUR



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 8 ha

**Nombres de chambres :** 4

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Gaz

**Assainissement :** Fosse septique

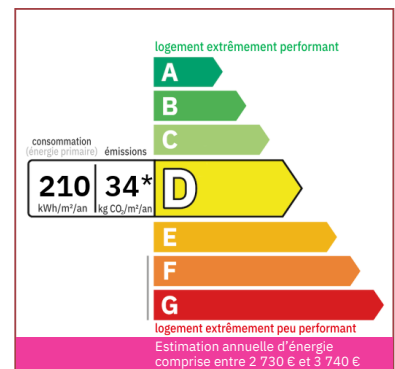
**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Finitions / Décoration

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** 1850



A 7 km au sud d'Eymet, 30 km de Bergerac. Au bout du chemin, une propriété se composant d'une maison d'habitation en pierre en parfait état, une piscine, une piste d'entraînement, une écurie avec 4 box et 8 ha de terrain.

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

80 000 m<sup>2</sup>

Pricaz Thibaut  
Agent commercial

Tel : 06 15 61 55 37

<https://valadie-immobilier.com>  
thibaut@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

499 000 €

Honoraires: 6 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 470 800 €

\*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°7308 •

Charmante propriété équestre sans vis-à-vis, située au bout de son chemin, comprenant une maison d'habitation en pierre entièrement rénovée. On entre sur un séjour de 56 m<sup>2</sup> murs en pierre et tomettes au sol avec une jolie vue sur la piscine ; un couloir dessert une chambre de 12m<sup>2</sup>, une salle de bain avec douche baignoire WC et la cuisine de 32 m<sup>2</sup> équipée avec un îlot central ; du salon, on accède à l'étage où un petit couloir/boudoir dessert deux chambres de 12 m<sup>2</sup> chacune. De la grande porte vitrée de la cuisine, côté sud, on accède à l'auvent couvrant une terrasse de 72 m<sup>2</sup> avec vue sur la piste d'entraînement, les prairies et la piscine. Cette terrasse donne accès à la quatrième chambre, indépendante, de 18 m<sup>2</sup> avec en suite salle d'eau et WC de 9m<sup>2</sup>. La terrasse dessert également un garage de 30 m<sup>2</sup>.

Un joli jardin d'agrément, clos, entoure l'auvent et inclus une piscine au sel de 10X5 m avec liner Pool house entourée d'une terrasse carrelée de 39 m<sup>2</sup>.

A 50 m de la maison, une écurie de 280 m<sup>2</sup> ossature et bardage bois est équipée de 3 box avec abreuvoirs automatiques (20, 20 et 25 m<sup>2</sup>), d'un box supplémentaire donnant sur un paddock, d'une douche pour les chevaux, d'une maréchalerie, d'une sellerie et d'un stockage pour le foin. Un emplacement, prévu pour un studio (évacuation en place), sert actuellement d'atelier.

Le terrain bordé d'une grande haie est plat et entièrement clôturé pour former 8 paddocks qui englobent une piste d'entraînement de 650m.

