



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7452

• Maison - Miramont-de-Guyenne •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 2100 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 4

**Nombre d'étages :** 0

**Type de chauffage :** Pompe à chaleur, climatisation réversible

**Assainissement :** Fosse septique

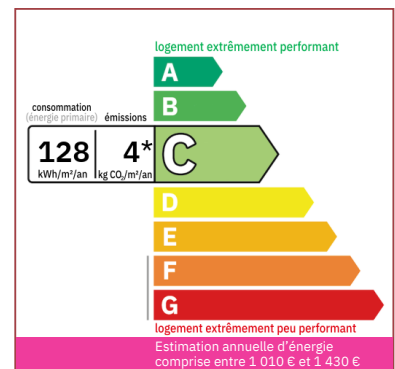
**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Oui

**Travaux à prévoir :** Pas de travaux

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** Non renseigné



Maison de plain-pied entièrement modernisée et confortable avec studio loué (bail meublé), atelier, piscine...

Entre Miramont et Levignac de G.

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

2 100 m<sup>2</sup>

- Eymet -

1 Place Gambetta

24500 Eymet

Tel : 05 53 22 53 80

eymet@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

300 000 €

Honoraires: 5,3 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 285 000 €

\*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°7452 •

Cet ensemble immobilier modernisé est bien situé, au calme, en campagne sans être isolé, et à mi-chemin entre Miramont de Guyenne et Levignac de Guyenne.

La maison située dans un hameau est protégée du vis à vis par une haie et en retrait de la petite route traversant le lieu-dit. Elle se compose d'un hall d'entrée spacieux disposant de placards et desservant une chambre, une salle d'eau, un w.c individuel avec lave-mains et la pièce de vie de 40m<sup>2</sup> (cuisine aménagée/séjour) avec une cheminée insert, climatisation réversible, des ouvertures menant sur une terrasse couverte d'environ 40m<sup>2</sup> offrant un espace supplémentaire et convivial (barbecue) avec une jolie vue sur le jardin

dans le prolongement se situent la salle à manger de 18m<sup>2</sup> (2 fenêtres), 2 autres chambres dont une chambre en suite (salle d'eau) disposant d'un accès au jardin dans un cadre intimiste (possibilité chambre d'hôte),

Buanderie de 12m<sup>2</sup>

Un Ancien garage attenant converti en studio avec une pièce de 30m<sup>2</sup> env. plus salle d'eau/wc sanibroyeur de 8m<sup>2</sup> env.

avec rapport locatif (bail meublé 390€/mois)

Une dépendance d'environ 50m<sup>2</sup> située en bordure de terrain et mitoyenne par un côté à usage d'atelier et de cave

Côté jardin:

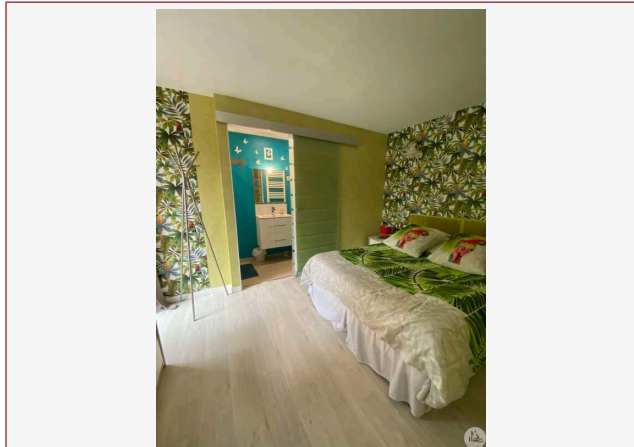
Emplacement bénéficiant de belles vues sur la campagne avec un espace détente joliment aménagé autour d'une piscine hors-sol avec terrasse en bois des arbres fruitiers et d'ornement complètent l'espace paysager autour de la maison

Un puits utilisé pour l'arrosage du jardin et les sanitaires  
Le terrain est clos avec portail. Parcelle en zone constructible

Maison en très bon état d'entretien intérieur comme extérieur

Menuiseries en double vitrage  
chauffage pac

Assainissement individuel



Foncier de 811€

A visiter sans tarder