



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7456

• Château / Manoir - Agen •

COUP DE COEUR



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 80312 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 6

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Fuel

**Assainissement :** Fosse septique

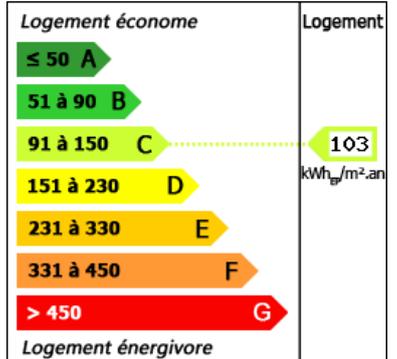
**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Pas de travaux

**Cheminée :** Oui foyer ouvert

**Année de construction :** Non renseigné



Proche de 20minutes de la gare TGV d'Agen, cette propriété vous enchantera par son calme et sa sérénité. Entourée de ses 8 hectares, accessible par un chemin, une demeure du XVII ème, 2 gîtes, 2 dépendances et une piscine de

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

80 312 m<sup>2</sup>

Frédérique Bidois

Agent commercial

Tel : 06 74 55 44 56

<https://valadie-immobilier.com>

[frederique@valadie-immobilier.com](mailto:frederique@valadie-immobilier.com)

Prix

944 000 €

Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

## • Suite mandat n°7456 •

Entre Bordeaux et Toulouse, avec des commodités à proximité, vous serez charmés par les prestations de ces lieux. Tout à été fini et décoré avec goût.

Une maison principale du XVII<sup>ème</sup> vous ouvre ses portes sur une pièce de vie spacieuse et lumineuse de 78m<sup>2</sup> avec une très belle hauteur sous plafond et sa cheminée ouverte ainsi qu' une cuisine équipée de 26m<sup>2</sup> attenante. On trouve également une suite parentale en rez de chaussé, chambre et salle d'eau de 25m<sup>2</sup>.

A l'étage, un grand palier type mezzanine de 36m<sup>2</sup> nous accueille avec un salon privé, ou de chaque coté se répartie deux suites parentales de 26m<sup>2</sup> et 35m<sup>2</sup>.

Également une lingerie de 3m<sup>2</sup>.

En bas se trouve une cave à vin de 9m<sup>2</sup> , une chaufferie de 11m<sup>2</sup> , une buanderie de 10m<sup>2</sup> et une salle actuellement destinée à de la relaxation de 86m<sup>2</sup> desservie par un couloir de 4m<sup>2</sup>.

Chauffage fuel.

A l'extérieur, un pigeonnier est agencé en gîte de 56m<sup>2</sup> et se compose d'une pièce de vie avec cuisine ouverte donnant sur une terrasse privée. Puis un premier étage reçoit une chambre avec salle d'eau et le second étage également.

Chauffage électrique.

Un second gîte ou maison d'amis de 67m<sup>2</sup> s'ouvre sur une pièce de vie avec cuisine ouverte de 29m<sup>2</sup>, puis sur une chambre de 12m<sup>2</sup> avec salle d'eau de 6m<sup>2</sup>, ainsi qu'une véranda de 20m<sup>2</sup>.

Chauffage électrique et poêle bois.

Deux granges viennent s'ajouter.

La première possède deux boxes 3x3m attendant à 200m<sup>2</sup> avec d'anciennes étables en dessous.

La seconde est sur deux niveaux: Un niveau fait 200m<sup>2</sup> en rez de jardin et l'autre de 100m<sup>2</sup> en sous-sol.

Coté jardin, verger : pommiers, poiriers, figuiers, kakis, noyers, noisetier, néfliers, ginko biloba, raisins citronnier, jardin portager.

Un ancien lavoir, un bassin alimenté par une source naturelle complète ce bien d'exception, le tout bordé d'un parc, avec ses cèdres tricentenaires, diverses essences.

