



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7642

• Maison - Villeréal •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 17712 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 8

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Bois + Électrique

**Assainissement :** Fosse septique

**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Finitions / Décoration

**Cheminée :** Oui foyer ouvert

**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

Dans un cadre apaisant et champêtre, domaine de caractère offrant une maison principale, un gîte et chambres d'hôtes. Parc arboré et fleuri. Piscine chauffée. Propriétaires soigneux. Lieu magique. Vous allez tomber sous le

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

17 712 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

892 500 €

Honoraires: 5 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 850 000 €

\*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°7642 •

Domaine en pierre composé de :

- Maison principale récemment rénovée, d'environ 202 m2 comprenant au rez-de-chaussée : cuisine équipée -19,7 m2- (piano de cuisson, hotte, four, lave-vaisselle), salle à manger (52 m2) avec terre cuite au sol, plafonds cathédrale, salon (40,4 m2) avec poêle à bois, chambre avec placard (20,4 m2), sas (5,1 m2), salle de bains (6,1 m2) avec double vasque, baignoire, douche italienne, placard, toilettes, lingerie (ou petite chambre d'environ 7,8 m2), chambre (9,4 m2) et salle d'eau - 5,4 m2 - (2 lavabos, douche, w.c)

A l'étage, accessible par un escalier et une galerie : une chambre - 14,3 m2 - (avec climatisation) avec sa salle d'eau - 4 m2 - (lavabo, douche et w.c)

Toujours à l'étage mais sur une autre aile de la maison : bureau (5,2 m2), dressing/lingerie (ou chambre d'environ 10 m2)

Double vitrage aluminium et double vitrage bois. Convecteurs électriques + 2 poêles à bois.

2 terrasses couvertes (une au Sud et une au Nord) Une terrasse non couverte à l'Ouest.

- Seconde habitation ou gîte (d'environ 135 m2) comprenant : cuisine équipée (plaque de cuisson et hotte, four intégré) ouverte sur salle à manger/salon avec cheminée, cellier, chambre avec salle d'eau et dressing.

A l'étage : 2 chambres avec salle d'eau.

Chauffage par convecteurs électriques (nouvelle génération) + climatisation réversible à l'étage. Fenêtres en bois double vitrage partiel.

- Salon d'été / véranda attenant qui pourrait être converti en studio indépendant ou qui pourrait permettre d'agrandir la maison.

- Lingerie.

- Dans le pigeonnier (d'environ 33 m2 en tout) : 2 chambres d'hôtes et une salle d'eau (avec lavabo et douche), toilettes.

De nombreux éléments anciens sont présents et valorisés dans cette propriété au charme indéniable. Les toitures sont entretenues et nettoyées. Des gaines ont été mises en place (tranchées) pour raccorder la maison à la fibre (actuellement internet via Starlink)



Magnifique parc arboré avec piscine au chlore chauffée. Parking. Abri.