



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7672

• Château / Manoir - Prayssac •

COUP DE COEUR



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 70670 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 11

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Chaudière granulé+bois+panneaux solaires

**Assainissement :** Fosse septique

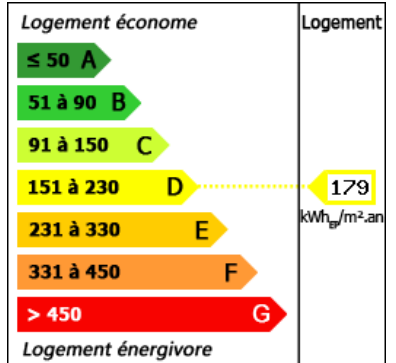
**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Pas de travaux

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** Non renseigné



Ce manoir écologique se cache à l'abris des regards, à l'ombre de pins parasols, d'une forêt permettant des promenades au gré du temps, nous montrant ses pierres anciennes, son étang, son ruisseau et sa piscine de 9x5m chauffée.

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

70 670 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 honoraires inclus

895 000 €

Honoraires: 3,6 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 863 500 €

\*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°7672 •

La propriété conçue dans le respect de l'environnement, sur plus de 7 hectares (5 hectares boisés), se compose d'une maison d'habitation, et de trois gîtes. Elle est idéalement située en bordure de village et en lisière de forêt avec un petit chemin qui vous entraînera tout autour de cette demeure.

Un ruisseau traverse le jardin, et l'on emprunte des petits ponts pour y venir.

Cette demeure ancienne, à été conçue pour être économique. Son chauffage, chaudière granulés et bois, est bien pensé, des panneaux solaires la rende presque autonome en électricité et sa source ne tari pas, apportant de l'eau toute l'année.

L'authenticité et le caractère de la maison ont été préservés grâce à l'utilisation de matériaux authentiques.

La maison, qui à gardé tout son cachet, se compose d'une entrée de 5m<sup>2</sup> qui dessert une pièce de vie de 86m<sup>2</sup> baignée d'une lumière traversante, avec sa cheminée à foyer fermé par un poêle à bois Godin Colonial et son plancher chauffant. Attenant se trouve une cuisine de 18m<sup>2</sup> avec son coin repas, ainsi qu'un bureau de 32.26m<sup>2</sup> et une salle d'accueil ou salle de sport, ou pour des cours de relaxation.....de 72.67m<sup>2</sup>.

De chaque coté de la maison, un escalier donne accès à l' étage ou se trouve une chambre de 29.22m<sup>2</sup> avec une salle d'eau de 12m<sup>2</sup> et de l'autre coté un palier de 6.63m<sup>2</sup> nous reçoit pour découvrir deux chambres de 20.80m<sup>2</sup> et 17.63m<sup>2</sup>.

Huisserie double vitrage alu.

Volet en fer type persienne.

Le premier gîte d'environ 116 m<sup>2</sup>, comprend une pièce de vie de 64.80m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte et cheminée ouverte, une salle d'eau de 4.70m<sup>2</sup>.

A l'étage, on arrive sur un palier de 4.63m<sup>2</sup> qui accède à quatre chambres de 11m<sup>2</sup>, 11m<sup>2</sup>, 11.18m<sup>2</sup>, 10m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de bain de 4.80m<sup>2</sup>.

Huisserie double vitrage alu.

Volet en fer type persienne.

Le second gîte d'environ 54m<sup>2</sup> possède sa pièce de vie de 29.25m<sup>2</sup>, sa cuisine de 5.75m<sup>2</sup>, deux chambres de 7m<sup>2</sup>, 8.62m<sup>2</sup> et une salle d'eau de 3.86m<sup>2</sup>.

Huisserie double vitrage alu.

Volet en fer type persienne.

Le troisième gîte d'environ 73m<sup>2</sup> est installé autour du

