# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7743 • Maison - Villeneuve-sur-Lot •

## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 19054 m²

**Nombres de chambres :** 3

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Électrique

**Assainissement :** Fosse septique

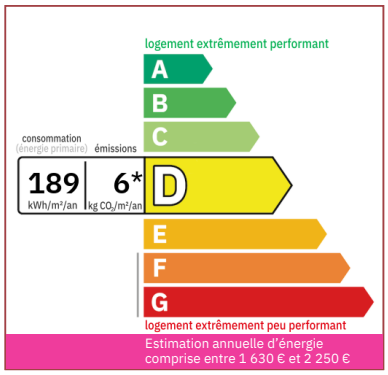
**Piscine :** Non

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Pas de travaux

**Cheminée :** Oui foyer ouvert

**Année de construction :** Non renseigné




Proche des commodités à 5 minutes, cette maison tout en pierres est habillée d'une rénovation dans le respect de l'authenticité, avec un potentiel de développement sur un terrain de 19054m².

138 m² hab.

19 054 m²

Document non contractuel


Frédérique Bidois
Agent commercial
Tel : 06 74 55 44 56
https://valadie-immobilier.com
frederique@valadie-immobilier.com


Prix honoraires inclus

358 000 €

Honoraires: 5,3 % TTC*
Prix hors honoraires d'agence: 340 000 €

*Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge de l'acquéreur

## • Suite mandat n°7743 •

Un superbe jardin fleuri et arboré nous accueille sur presque 2 hectares, sans aucune nuisance sonore, ou visuelle. Il pourrait convenir à 1 ou 2 équidés, les dépendances pouvant recevoir des boxes.

La maison se compose d'une terrasse couverte de 20m² plein sud, permettant l'accès à la maison, et l'on entre dans le séjour / salle à manger de 36m² avec sa cheminée tubée pour recevoir un poêle à bois, ainsi qu'une cuisine équipée de 20.27m² avec son coin repas. En continuité, un cellier de 6.52m² contient la chaudière électrique pour le chauffage au sol du rez de chaussé et pour les radiateurs de l'étage, et le chauffe eau.
On trouve aussi un accès toilettes.

Un superbe escalier d'époque, tout en chêne, fonctionnel, nous invite à accéder à l'étage ou l'on arrive sur un palier de 6.62m² permettant de desservir trois chambres: une première légèrement mansardée de 25.50m² avec sa salle d'eau de 5.21m² avec radiateur sèche serviette et VMC, une seconde actuellement en bureau fait 12.15m² et possède des placards, la troisième est de 14.48m² avec une cheminée ancienne non fonctionnelle, puis à coté de ces deux chambres se trouve une salle d'eau de 8.84m² avec VMC et des toilettes indépendants.
Une trappe sur le palier permet l'accès aux combles non aménageables.
Double vitrage PVC
Volets battants en alu sauf sur la grange deux volets bois.

A l'extérieur, un garage de 40m² est attenant ainsi qu'une grange de près de 200m² qui n'attend que sa rénovation et ou les arrivées d'eau, d'électricité et évacuation sont déjà là.
Une ancienne porcherie se trouve en face du garage et la toiture fait la liaison.

Fosse septique conforme
On trouve trois puits sur la propriété ainsi qu'une source