



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7757

• Maison - Issigeac •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 7306 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 3

**Nombre d'étages :** 0

**Type de chauffage :** CLIMATISATION RÉVERSIBLE

**Assainissement :** Fosse septique

**Piscine :** Non

**Plain pied :** Oui

**Travaux à prévoir :** Pas de travaux

**Cheminée :** Non

**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

Maison entièrement rénovée, offrant un espace de vie lumineux, une cuisine équipée, 3 chambres, une salle de sport, ainsi que plusieurs dépendances (garages, appentis, abri de jardin). Terrasse et belles prestations à découvrir !

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

7 306 m<sup>2</sup>

- Castillonès -

12 Place Jasmin

47330 Castillonès

Tel : 05 53 40 22 69

castillonnes@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

**270 300 €**

Honoraires: 6 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 255 000 €

\*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°7757 •

Bienvenue dans cette magnifique maison d'habitation d'environ 182m<sup>2</sup> entièrement rénovée avec goût et souci du détail. Avec un terrain attenant d'environ 7000m<sup>2</sup>, elle conjugue parfaitement charme et modernité pour offrir à ses futurs propriétaires un cadre de vie idéal.

Dès l'entrée, vous serez séduit par un vaste hall avec placards qui vous mène vers une pièce de vie (25m<sup>2</sup>), baignée de lumière naturelle, idéal pour un espace chaleureux et convivial.

La cuisine équipée (îlot central, four, micro-ondes, plaques gaz 5 feu-bouteilles dessous, lave-vaisselle, double évier), moderne et fonctionnelle, ravira les amateurs de cuisine grâce à ses nombreux rangements et équipements de qualité donnant sur une véranda de 13m<sup>2</sup> avec climatisation réversible et accès à la terrasse avec store ban électrique.

Adjacents, un cellier avec placards de 5,4m<sup>2</sup> (compteur électrique) et une buanderie de 7,2m<sup>2</sup> offrent un espace de stockage pratique, facilitant votre organisation au quotidien. Un local à ménage complète ces espaces pour encore plus de praticité (2,6m<sup>2</sup>).

Côté nuit, la maison dispose de trois chambres confortables avec placards ou dressing (10,6/15/ 11+5), idéales pour accueillir toute la famille. A cela, s'ajoute une salle de douches élégante avec placards et double vasque (6m<sup>2</sup> environ) et un WC indépendant

Un atout supplémentaire de cette propriété est sans aucun doute sa salle de sport privative, pensée pour les amateurs de bien-être et d'activités physiques. Cet espace de 27,8m<sup>2</sup> dédié est accompagné de sa propre salle de douches et WC de 4,3m<sup>2</sup>, pour une utilisation des plus pratiques. Cette pièce pourrait être transformée en salon Tv par exemple si on le souhaite.

L'extérieur n'est pas en reste : une belle terrasse vous invite à profiter des journées ensoleillées, que ce soit pour des repas en plein air ou des moments de détente.

Pour les amateurs de bricolage ou les propriétaires de plusieurs véhicules, plusieurs garages pour 3 voitures, portails électriques, éclairage automatique (75m<sup>2</sup>-gravier au sol, murs enduits), un appentis (15.8m<sup>2</sup>) et un

