



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7767

• Maison - Eymet •

Coup de coeur



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 1.9 ha

**Nombres de chambres :** 4

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** pompe à chaleur

**Assainissement :** Fosse septique

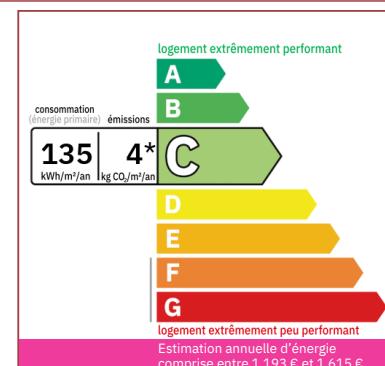
**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Pas de travaux

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** Non renseigné



Cette propriété bénéficie d'un emplacement de qualité verdoyant et isolé à quelques kms d'Eymet. Beau terrain de 1,9 ha arboré avec piscine. Havre de paix à découvrir...

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

19 000 m<sup>2</sup>

- Castillonnès -

12 Place Jasmin

47330 Castillonnès

Tel : 05 53 40 22 69

castillonnes@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

400 000 €

Honoraires: 6 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 377 358 €

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



## • Suite mandat n°7767 •

Charmante construction traditionnelle fin des années 80' située à quelques minutes en voiture de la jolie bastide d'Eymet au calme dans un environnement bucolique, partiellement boisé et isolé.

La maison se compose d'une entrée de 5,84 m<sup>2</sup>, d'un séjour cathédrale de 61 m<sup>2</sup> disposant de trois portes-fenêtres donnant sur terrasses, cheminée avec insert, un escalier desservant à l'étage: un espace repos et une chambre de 11 m<sup>2</sup> (avec cabinet de toilette)

Cuisine spacieuse de 16 m<sup>2</sup>, remise au goût du jour il y a 3/4 ans, aménagée et équipée avec porte-fenêtre donnant sur la terrasse

Un cellier de 5 m<sup>2</sup> avec 1 placard

WC individuel, salle de bains lumineuse de 8,5 m<sup>2</sup> (avec baignoire et douche)

Une chambre de 13 m<sup>2</sup> avec placard, une chambre de 12 m<sup>2</sup> avec placard et cabinet de toilette, une chambre de 12 m<sup>2</sup> avec porte-fenêtre

Attenant à la maison, un garage carrelé de 28,7 m<sup>2</sup> avec escalier menant à un sous-sol comprenant deux pièces de 28 m<sup>2</sup> 33 m<sup>2</sup> à usage de buanderie /chaufferie et atelier avec accès au vide-sanitaire

Un carport accolé au garage

Maison en très bon état d'entretien, de construction traditionnelle disposant de menuiseries en bois double vitrage, volets bois; chauffage modernisé il y a deux ans avec une pompe à chaleur air / eau. (radiateurs dans chaque pièce de vie). Eau chaude : ballon thermodynamique.

Assainissement individuel.

Un hangar en bois construit il y a une dizaine d'années d'environ 38 m<sup>2</sup>, permet d'abriter un camping-car.

La piscine au sel de 11x5 avec escalier roman (fosse à plonger de 2,3m) plus spa et une belle plage forment un espace détente très agréable .

DES TRAVAUX DE REFLECTION SONT EN COURS : LE LINER SERA NEUF ET UN NOUVEAU VOLET ROULANT ELECTRIQUE SERA INSTALLÉ : COÛT DES TRAVAUX RÉALISÉS : 18.000 EUROS.

Le local technique de la piscine sert également de remise pour l'outillage de jardin)

Le terrain de plus de 1ha9 est arboré (arbres

