



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7834

• Maison - Lauzun •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 3619 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 5

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** chauffage central granulés

**Assainissement :** Tout à l'égout

**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Pas de travaux

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** 1850

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 de village pleine de charme avec piscine, et espace indépendant idéal chambres d'hôtes. Idéal pour projet touristique ou grande maison familiale avec belles prestations.

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

3 619 m<sup>2</sup>

- Castillonnès -

12 Place Jasmin

47330 Castillonnès

Tel : 05 53 40 22 69

castillonnes@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

**422 940 €**

Honoraires: 6 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 399 000 €

\*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°7834 •

Au cœur d'un village, découvrez cette maison au caractère authentique, idéale pour une activité de chambres d'hôtes ou pour accueillir une grande famille en quête de sérénité.

La partie principale de l'habitation propose un salon convivial avec cuisine ouverte (55,7m<sup>2</sup>), avec un poêle à bois, parfait pour les soirées d'hiver. La salle à manger (16,8m<sup>2</sup>) attenante prolonge l'espace de vie dans une ambiance douce et accueillante, elle permet aussi d'avoir un accès sur l'autre partie de l'habitation. Une chambre parentale (19m<sup>2</sup>) avec salle de bains et dressing (9,7m<sup>2</sup>) en suite vous offre un confort absolu. On trouve également des wc indépendants avec lave-mains ainsi qu'une seconde pièce, actuellement utilisée comme chambre (18m<sup>2</sup>- avec accès extérieur et possibilité d'une salle de bains dans le dressing par exemple- compteur électrique dans le placard), et des combles aménageables.

L'autre partie de l'habitation, idéale pour des chambres d'hôtes par exemple, accessible par une entrée indépendante, a été pensée pour recevoir : une cuisine équipée (18,3m<sup>2</sup>), une salle à manger (18,9m<sup>2</sup>) avec cheminée non fonctionnelle (2 portes fenêtres : une donnant sur la terrasse, une autre sur le jardin), un palier desservant un balcon, trois chambres (16, 15,4 et 18,8m<sup>2</sup>), une salle de bains (douche, baignoire, w.c, placard avec cumulus récent-4 ans juste pour l'étage, VMC, sèche serviettes électrique) et une salle de douches (12m<sup>2</sup> avec vasque et wc, sèche serviettes électrique).

À l'extérieur, un terrain clos, une terrasse intimiste donne sur une belle piscine au sel avec coque de 8x4m (1,5m de profondeur, sous garantie décennale), idéale pour se rafraîchir en été. Une seconde terrasse avec coin barbecue.

Une cave sous la terrasse, un puits ancien avec pompe (juste pour le jardin), des panneaux solaires (pour cumulus dans la cave- 3ans) et un récupérateur d'eau viennent enrichir les prestations de cette maison éco-responsable.

Le tout dans un environnement calme, à proximité des commodités et des sites touristiques prisés.

Un véritable havre de paix avec un beau potentiel de

