



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7858

• Maison - Castillonnès •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 665 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 7

**Nombre d'étages :** 2

**Type de chauffage :** Électrique

**Assainissement :** Tout à l'égout

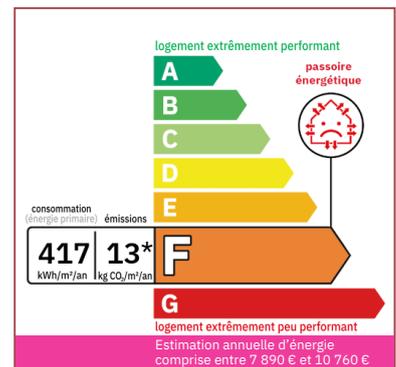
**Piscine :** Non

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Second œuvre

**Cheminée :** Oui foyer ouvert

**Année de construction :** Non renseigné



Au cœur d'un village paisible, vaste maison ancienne composée de deux habitations à rénover entièrement, avec jardin clos, puits et dépendances. Un fort potentiel pour un projet familial, locatif ou artistique.

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

665 m<sup>2</sup>

- Castillonnès -

12 Place Jasmin

47330 Castillonnès

Tel : 05 53 40 22 69

castillonnes@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

155 000 €

Honoraires: 6,9 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 145 000 €

\*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°7858 •

Au cœur du village avec toutes commodités accessibles à pieds, cette bâtisse à l'âme ancienne, à rénover entièrement, offre une double habitation aux volumes généreux avec accès distincts, et la possibilité par exemple de prévoir un bureau ou un cabinet indépendant. La tout sur environ 355m<sup>2</sup> habitables, 7 chambres, mais possibilité d'en créer de nouvelles.

Dès l'entrée, on devine le potentiel :

Une première partie s'ouvre sur un hall (10,5m<sup>2</sup>) menant à une pièce pouvant faire office de chambre ou de bureau (11,7m<sup>2</sup>), selon vos envies. Le couloir (32,6m<sup>2</sup>) vous guide ensuite vers une pièce de vie dotée d'un évier et d'une cheminée ouverte (29m<sup>2</sup>), et une salle à manger avec parquet au sol, cheminée ouverte également (17,2m<sup>2</sup>). L'espace se prolonge sur un petit patio, un coin extérieur confidentiel, carrelage au sol d'environ 40m<sup>2</sup>.

À l'étage, le palier (16,7m<sup>2</sup>) avec vue sur le patio distribue deux chambres (20 et 16m<sup>2</sup>) lino sur parquet, une salle de douches (3,4m<sup>2</sup>) et une pièce supplémentaire, idéale pour le rangement ou la transformation en dressing par exemple (9,2m<sup>2</sup>).

Dans la seconde partie de la maison, le charme opère toujours. Une autre entrée indépendante coté jardin (10,6m<sup>2</sup>), un salon avec parquet au sol (21m<sup>2</sup>), une chambre (14,8m<sup>2</sup>), un long couloir donnant sur une pièce noire à usage de dressing (5,5m<sup>2</sup>), puis une cuisine avec évier et cheminée ouverte (18m<sup>2</sup>). On y trouve également un garage spacieux avec portail électrique (52m<sup>2</sup>), qui donne accès à une cave et une pièce attenante sol en terre battue (34,7m<sup>2</sup>).

À l'étage, le dédale se poursuit avec une seconde cuisine avec vue sur le patio (15m<sup>2</sup>), parfaite pour envisager une autonomie de chaque partie. Trois chambres et un dressing (9m<sup>2</sup>) se partagent l'espace, dont deux communicantes mais disposant d'un accès indépendant depuis le palier (10,7m<sup>2</sup>/ 20,4m<sup>2</sup>/22,4m<sup>2</sup>), la plus petite ayant vue sur le patio et les deux grandes vue sur le jardin. Un autre salon avec murs en pierres apparentes (19,5m<sup>2</sup>), une salle de douches accessible aux personnes à mobilité réduite (6,2m<sup>2</sup>), des toilettes séparés et des combles (53m<sup>2</sup>) avec une pièce aménagée en buanderie complètent cet ensemble.



À l'arrière de la maison, le jardin clos est un petit trésor