



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7875

• Maison - Praysac •

COUP DE COEUR



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 104059 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 8

**Nombre d'étages :** 2

**Type de chauffage :** Bois + Électrique

**Assainissement :** Fosse septique

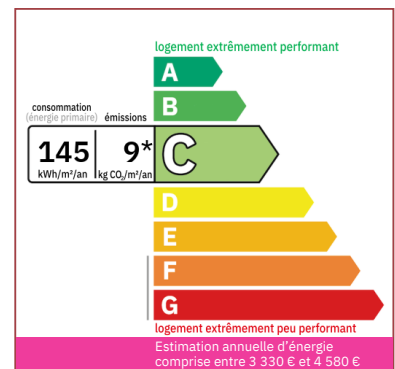
**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Finitions / Décoration

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** Non renseigné



Nichée dans les bois à l'abri des regards, cette propriété vous apportera toute la sérénité recherchée entourée de ses 10 hectares en partie boisés sans aucune nuisance.

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

104 059 m<sup>2</sup>

Document non contractuel

Frédérique Bidois

Agent commercial

Tel : 06 74 55 44 56

<https://valadie-immobilier.com>

[frederique@valadie-immobilier.com](mailto:frederique@valadie-immobilier.com)

Prix honoraires inclus

660 000 €

Honoraires: 4,8 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 630 000 €

\*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°7875 •

Idéale pour une famille, ou l'accueil de chambres d'hôtes, vous y trouverez de l'espace, de la hauteur sous plafond et des pièces spacieuses et lumineuses.

Elle se compose d'une entrée de 16.01m<sup>2</sup> nous permettant l'accès à la cuisine de 21.58m<sup>2</sup>, puis au séjour/salle à manger de 72.76m<sup>2</sup> avec sa cheminée "polyflame", ouvrant sur actuellement une salle de jeux de 118.17m<sup>2</sup> avec son barbecue pouvant se transformer en chambres supplémentaires avec des charpentes apparentes, et de grandes baies vitrées.

Un accès par une pièce de rangement de 11.63m<sup>2</sup> nous amène dans une chambre de 19.31m<sup>2</sup> équipée d'un insert et d'une salle d'eau de 5.31m<sup>2</sup> ouvrant sur la piscine en L d'environ 8x6m avec liner armé de 2018 et une partie en 2m de profondeur.

Double vitrage PVC

A l'étage, un palier nous réceptionne avec un couloir qui dessert quatre chambres de 7.45m<sup>2</sup>, 7.21m<sup>2</sup>, 7.48m<sup>2</sup>, 13.09m<sup>2</sup>. Deux possèdent des salles d'eau ou salle de bain.

Puis on arrive sur une autre chambre de 14.95m<sup>2</sup> avec placards et salle de bain de 3.96m<sup>2</sup>, et ensuite une mezzanine de 24.23m<sup>2</sup> faisant office de bureau actuellement.

Double vitrage bois

Au second étage, se trouve une chambre de 10.47m<sup>2</sup> avec salle de bain de 3.34m<sup>2</sup>, puis un grenier totalement aménageable d'environ 22m<sup>2</sup>.

A l'extérieur, diverses dépendances permettent le rangement, ou mettre sa voiture dans un garage, ou stocker son vin ....!

En effet, nous avons une cave de 53m<sup>2</sup> qui contient une pompe à chaleur ainsi qu'une chaudière à gaz et à condensation Viessmann. Puis nous trouvons une grange de 111m<sup>2</sup> permettant de garer plusieurs véhicules, avec une fosse à vidange et une cave à vin. Une autre cave de 29.43m<sup>2</sup> contient un adoucisseur d'eau.

Une petite grange de 17.13m<sup>2</sup> permet de faire son pain grâce à son four toujours fonctionnel. Une autre grange de 82.23m<sup>2</sup> possède des panneaux solaires uniquement destinés à la revente. Et une orangerie pouvant abriter les plantes de l'hiver vient s'ajouter.

