



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 8248

• Maison - Issigeac •

COUP DE COEUR



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 4409 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 5

**Nombre d'étages :** 2

**Type de chauffage :** Bois + Électrique

**Assainissement :** Tout à l'égout

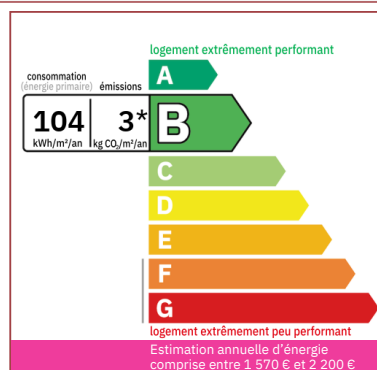
**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Pas de travaux

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** Non renseigné



Maison en pierre avec piscine proche Issigeac & Bergerac  
Charme, confort et prestations haut de gamme pour cette propriété de 5 chambres avec piscine chauffée, cuisine d'été, jardin paysager et vues

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

4 409 m<sup>2</sup>

- Issigeac -  
Grand Rue

24560 Issigeac

Tel : 05 53 58 68 26

issigeac@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

685 000 €

Honoraires: 4,6 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 655 000 €

\*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°8248 •

Située dans un village idyllique, à seulement 10 minutes de la cité médiévale d'Issigeac et à vingt minutes de Bergerac avec son aéroport, sa gare Sncf ses vignobles et ses restaurants, cette magnifique maison en pierre séduit par son charme authentique et son confort moderne. Bordeaux est également accessible en moins de deux heures.

La maison offre 5 chambres, piscine chauffée récente;

Construite avec des matériaux de grande qualité et bénéficiant d'un chauffage électrique de dernière génération ainsi que d'une excellente isolation, la maison affiche un diagnostic de performance énergétique en classe B et des émissions de gaz à effet de serre en classe A.

La propriété s'ouvre sur une belle halle d'entrée avec sol en travertin et toilettes invités.

La cuisine, entièrement équipée et pensée pour les amoureux de la gastronomie et dispose d'un îlot central avec plan de travail en granit, de doubles fours, d'un Aga, d'un lave-vaisselle, d'une cave à vin, d'un grand réfrigérateur et de plans de travail en bois.

Attenante, la partie, salle à manger avec poêle à bois et cheminée bénéficie d'un accès direct au jardin grâce à de larges portes-fenêtres.

Le salon, lui aussi doté d'une cheminée avec poêle à bois et de portes-fenêtres ouvrant sur l'extérieur, offre une atmosphère chaleureuse, sublimée par un sol en travertin. La maison dispose de double vitrage et de volets intérieurs en bois, assurant confort et isolation.

-À l'étage, un escalier en bois mène à un palier qui dessert la belle suite parentale de 27m<sup>2</sup>, celle-ci présente un parquet en chêne à la pointe de Hongrie, un balcon Juliette avec une vue sur le village et la campagne, d'une baignoire sabot ainsi qu'une salle de bain attenante équipée de 5m<sup>2</sup> d'une douche italienne, d'un Wc et lavabos et d'un dressing de 3.5m<sup>2</sup>

Deux autres chambres avec parquet en chêne et volets intérieurs complètent cet étage, accompagnées d'une salle d'eau avec douche italienne, double vasques et Wc.



Le deuxième étage offre deux chambres