



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 8321

• Maison - Monpazier •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 3652 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 3

**Nombre d'étages :** 0

**Type de chauffage :** MIXTE FIOUL ET PAC

**Assainissement :** Fosse septique

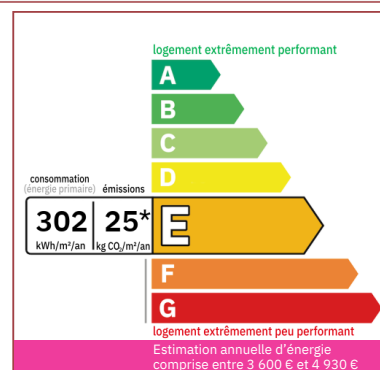
**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Second œuvre

**Cheminée :** Oui foyer ouvert

**Année de construction :** Non renseigné



A 10 min des commerces, charme et authenticité pour cette propriété offrant une chaleureuse maison d'habitation, une piscine ornée de son pigeonier et diverses dépendances. Parc arboré et fleuri.

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

3 652 m<sup>2</sup>

- Villeréal -

17 place de la Halle

47210 Villeréal

Tel : 05 53 36 08 27

villereal@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

371 000 €

Honoraires: 6 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 350 000 €

\*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°8321 •

Maison d'habitation (aménagée dans 2 anciennes bergeries reliées par une construction en pierre) offrant une atmosphère feutrée dans ses 170 m<sup>2</sup> de surface habitable : une entrée (14 m<sup>2</sup>) avec placards, une cuisine/salle à manger d'environ 31,3 m<sup>2</sup> (avec cheminée), chaleureux salon / séjour (22,7 m<sup>2</sup>) avec insert, bibliothèque (17 m<sup>2</sup>) avec mezzanine, une chambre (16,4 m<sup>2</sup>) avec son toilette (broyeur), salle d'eau (douche et lave-mains), 2 chambres supplémentaires (16,3 et 10,6 m<sup>2</sup>), salle de bains - 7,2 m<sup>2</sup> - (2 vasques, baignoire, w.c), espace dressing, sas, une chaufferie / buanderie (chaudière à fioul et interface pour la pompe à chaleur extérieure)

Fenêtres double vitrage et survitrage. Chauffage mixte au fioul et pompe à chaleur.

Tableau électrique et système d'assainissement refaits récemment.

La machinerie de la piscine a été renouvelée en 2024.

Les consommations réelles déclarées par les propriétaires pour chauffer la maison, sont les suivantes : en 2024 le montant pour l'année était de 3998 €, et en 2025 le montant a été de 3140 € (changement de fournisseur au cours de la période) + environ 200€ de fioul / an.

Différentes dépendances (à taille humaine) sont réparties sur le terrain : annexe à aménager (34,3 m<sup>2</sup>), garage (39,2 m<sup>2</sup>), atelier, abris, cave, verrière, carport, bûcher, un pigeonnier, local technique. Un abri (avec ancien four à pain) et espace cuisine d'été (22,9 m<sup>2</sup>),

Magnifique parc arboré et fleuri bénéficiant d'une piscine (10,5 x 5 m) au chlore (machinerie entièrement refaite en 2024)

