



Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 8356

• Maison - Monflanquin •



CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

Surface du terrain : 7.1 ha

Nombres de chambres : 7

Nombre d'étages : 1

Type de chauffage : Pompe à chaleur

Assainissement : Fosse septique

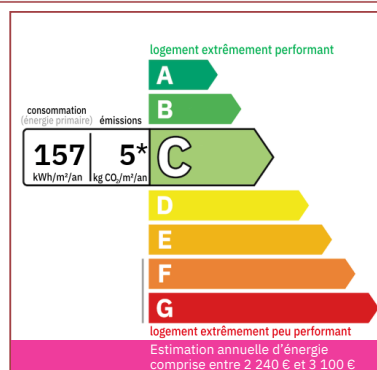
Piscine : Oui

Plain pied : Oui

Travaux à prévoir : Pas de travaux

Cheminée : Oui foyer fermé

Année de construction : 2005



Niché en position dominante au cœur de 7,1 hectares de prairie, il offre une vue panoramique à 360° sur la campagne, dans un cadre calme et préservé, au bout d'une allée privée. Une maison principale et 2 maisons annexes - Une

390 m² hab.

71 000 m²

- Villeréal -

17 place de la Halle

47210 Villeréal

Tel : 05 53 36 08 27

villereal@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

1 560 000 €

Honoraires: 4 % TTC*

Prix hors honoraires d'agence: 1 500 000 €

*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°8356 •

Situé au nord du Lot-et-Garonne, ce domaine d'exception bénéficie d'un emplacement privilégié, à seulement 10 minutes des commerces et services.

Le Domaine rénové avec goût, cet élégant ensemble en pierre allie charme authentique et confort moderne.

Il se compose d'une maison principale, de deux gîtes indépendants, d'une piscine et de plusieurs espaces extérieurs aménagés.

La maison principale d'une surface habitable de 204 m2 environ, construite il y a 15 ans, se compose comme suit :

Rez-de-chaussée :

- Un hall d'entrée
- Un salon indépendant baigné de lumière, avec un insert bois, ouvrant sur une terrasse côté Sud avec une vue incroyable. Carrelage au sol.
- Une cuisine ouverte sur salle à manger, avec accès à une terrasse couverte. Aménagée de placards, plan de travail en granit et équipé d'une plaque induction Tesla, un lave vaisselle et un four.
- Une arrière-cuisine et buanderie, accessibles par une seconde terrasse couverte
- Une Salle d'eau avec une douche à l'italienne, un wc, un lavabo et placard.
- Une première chambre avec carrelage au sol.

À l'étage :

- Un bureau en mezzanine
- Une chambre avec dressing et salle d'eau complète (douche, baignoire, WC), offrant une vue splendide sur la campagne.

Éléments de confort :

- Chauffage central au sol par une pompe à chaleur.
- Menuiseries en bois avec double vitrage et volets bois.
- Cuve d'eau de pluie de 5000 L
- Assainissement par fosse septique conforme.
- Taxe foncière de 2900 €

Une seconde maison indépendante de 74 m2 environ comprenant :

- Un séjour avec cuisine ouverte aménagée et équipée.
- Une salle d'eau et WC séparés
- Une chambre avec baignoire
- Une seconde chambre
- Une première terrasse couverte sur l'avant de la

