



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 8427

• Maison - Miramont-de-Guyenne •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 6000 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 4

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Bois + Électrique

**Assainissement :** Fosse septique

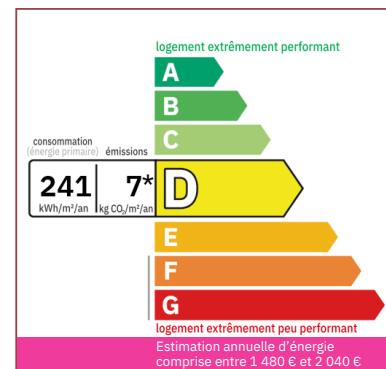
**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Oui

**Travaux à prévoir :** Second œuvre

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** Non renseigné



Ensemble immobilier en pierre situé sur les hauteurs en campagne, tranquille sans être isolé. Maison et dépendances, piscine. Idéal projet professionnel ou touristique

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

6 000 m<sup>2</sup>

- Eymet -  
1 Place Gambetta  
24500 Eymet  
Tel : 05 53 22 53 80  
eymet@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus  
**265 000 €**

Honoraires: 6 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 250 000 €

\*Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge de l'acquéreur



## • Suite mandat n°8427 •

Ensemble immobilier de caractère formant un bloc situé à quelques kms de Miramont-de-Guyenne et d'Allemans sur Dropt. En campagne sans être isolé avec vue dégagée.

- La première partie de l'immeuble correspond à l'actuelle habitation:

Maison de Pays début 19ème siècle, offrant 140 m<sup>2</sup> habitables de plain pied.

Belle galerie en façade pour accéder à l'entrée de la maison . Une pièce d'accueil de 24m<sup>2</sup> avec cheminée et poêle à bois , une grande cuisine familiale et lumineuse de 30m<sup>2</sup> disposant d'un cellier, un salon de 30m<sup>2</sup>, dégagement menant aux 3 chambres, une salle de bains, w.c avec lave-mains, salle d'eau/w.c. Grand couloir à usage de réserve

- Une seconde partie d'environ 200m<sup>2</sup> utilisable se compose

d'une première annexe communicante à la maison qui a fait l'objet de travaux d'aménagement non achevés il y a plusieurs années :

Une première pièce d'env. 38m<sup>2</sup>, avec une entrée indépendante, charpente apparente , sol carrelé, un escalier menant à l'étage (au dessus de l'habitation) disposant d'une première pièce de 30m<sup>2</sup> avec une ancienne salle d'eau/wc , d'une seconde pièce de 26m<sup>2</sup>, grand palier de 13m<sup>2</sup> . L'ensemble nécessite des travaux de modernisation mais offre de belles opportunités (gîte, chambres supplémentaires, etc...)

D'une seconde annexe qui dispose d'une chambre de 21m<sup>2</sup> (porte fenêtre donnant sur le jardin, possibilité accès indépendant) avec sa salle d'eau/Wc de 4m<sup>2</sup> et de deux autres pièces de 38m<sup>2</sup> et 27m<sup>2</sup> à rénover et grenier

- Enfin une 3ème partie d'environ 150m<sup>2</sup> incluant la grange et un espace garage.

Côté jardin, parcelle de terrain d'un seul tenant disposant d'arbres et d'arbustes

Piscine au chlore de forme ovale (11x5)

L'ensemble nécessite des travaux tel que la mise aux normes de l'assainissement ou encore le remplacement du simple vitrage par un double vitrage pour plus de confort, etc... mais offre de réelles possibilités.

