



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 8436

• Maison - Montpon-Ménéstérol •

COUP DE COEUR



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 2191 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 6

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Bois+Fioul

**Assainissement :** Fosse septique

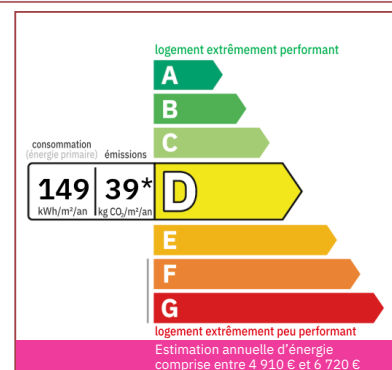
**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Pas de travaux

**Cheminée :** Oui foyer fermé

**Année de construction :** Non renseigné



Superbe bâtisse en pierre de 254 m<sup>2</sup> comprenant 2 studios indépendants de 45 m<sup>2</sup> chacun avec un fort rendement locatif (1000 EU/mois), piscine, spa, le tout sur terrain arboré et joliment fleuri de 1709 m<sup>2</sup>.

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

2 191 m<sup>2</sup>

- Eymet -

1 Place Gambetta

24500 Eymet

Tel : 05 53 22 53 80

eymet@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

379 000 €

Honoraires: 5,3 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 360 000 €

\*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°8436 •

### À SAISIR!!!

Idéal pour une famille nombreuse, un investissement locatif ou pour une famille d'accueil, etc, au vu de ses nombreuses possibilités.

Cet ensemble saura vous séduire tant par sa qualité de rénovation que par les prestations qu'elle offre.

L'habitation principale se compose comme suit;

Au rez-de-chaussée:

- D'une cuisine équipée de qualité (24,5 m<sup>2</sup>) ouverte sur une salle à manger( 15,6 m<sup>2</sup>)
- D'un garde manger (5,8 m<sup>2</sup>)
- D'un salon offrant d'incroyables volumes (82 m<sup>2</sup>)
- D'un bureau (9,4 m<sup>2</sup>)
- D'une suite parentale (21m<sup>2</sup>) avec dressing
- D'une salle de bain (13m<sup>2</sup>) équipée d'une baignoire de balnéothérapie, d'une douche à l'italienne ainsi q'un wc.

- D'une chambre (11,3m<sup>2</sup>)
- D'une chambre (12,3m<sup>2</sup>)
- D'une chambre (15,6m<sup>2</sup>)
- D'une salle d'eau (5m<sup>2</sup>)

-D'un garage(21,75m<sup>2</sup>)

-À l'étage:

-Un grand espace ouvert (75m<sup>2</sup>) offrant deux chambres avec dressing ainsi q'une salle d'eau avec wc (9,2m<sup>2</sup>).

Système de chauffage mixte bois/fioul via un insert avec gaines ventilées et une chaudière Vies Man de moins de 5 ans.

Double vitrage de qualité

Deux studios de 45 m<sup>2</sup> chacun, avec terrasse, jardinet et entrée indépendante agrémentent ce bien.

Chaque studio possède un sous compteur pour une gestion locative simplifiée.

Système de chauffage par convecteurs électrique (dernière génération).

Le jardin arboré et clos (1709m<sup>2</sup>) offre un cadre paisible et intimiste, avec peu de vis à vis permettant de profiter pleinement de la piscine 8\*4, du jacuzzi ainsi que d'un

