



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 8653

• Maison - Villeréal •

COUP DE COEUR



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 17712 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 8

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Bois + Électrique

**Assainissement :** Fosse septique

**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Finitions / Décoration

**Cheminée :** Oui foyer ouvert

**Année de construction :** Non renseigné

Logement économe

≤ 50 A

51 à 90 B

91 à 150 C

151 à 230 D

231 à 330 E

331 à 450 F

> 450 G

Logement énergivore

DPE en cours

Propriété traditionnelle en pierre, pleine de charme d'époque, offrant un espace exceptionnel et comprenant une généreuse maison familiale ainsi que deux logements d'invités séparés. Parmi ses atouts : une grande piscine

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

17 712 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

795 000 €

Honoraires: 5 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 757 143 €

\*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°8653 •

La maison principale, une ancienne grange magnifiquement rénovée, s'ouvre sur des pièces lumineuses et généreusement proportionnées, dont beaucoup présentent de hauts plafonds avec poutres apparentes, des murs en pierre et des sols en carrelage traditionnel. Les espaces de vie vastes et accueillants s'enchaînent harmonieusement avec des chambres confortables, des salles de bains et des terrasses extérieures discrètes. La propriété a bénéficié de rénovations récentes soignées, incluant une cuisine moderne entièrement équipée, des salles de bains rénovées, une décoration rafraîchie et l'installation de fenêtres et portes-fenêtres coulissantes en aluminium au design élégant, contrastant parfaitement avec les murs en pierre douce. Depuis la cuisine familiale, une grande terrasse couverte et communicante mène au pigeonnier – une charmante tour offrant deux chambres doubles et une salle d'eau avec WC – un espace idéal et privé pour accueillir vos invités.

Derrière la maison principale, en retrait et avec un grand parking, se trouve un joli cottage indépendant. On y entre par un espace ouvert et lumineux regroupant salon, cuisine et salle à manger, avec des sols en carrelage crème et une grande cheminée traditionnelle. Au-delà, se trouve une chambre au rez-de-chaussée avec sa propre salle d'eau et WC. Un escalier depuis le salon mène à deux autres chambres doubles, chacune avec sa salle de bains privative. Au rez-de-jardin, et reliée sur le côté de la maison, se trouve une superbe cuisine d'été avec de grandes baies vitrées offrant une vue sur la campagne.

Le terrain est idéal pour accueillir des ânes ou des chevaux, avec des clôtures électriques déjà installées, ainsi qu'un petit hangar et un grand poulailler avec enclos. De plus, la propriété bénéficie d'un accès direct à de nombreux chemins, parfaits pour des promenades tranquilles à la campagne.

Idéalement située à proximité d'Issigeac et de Villeréal pour vos besoins locaux en shopping, et facilement accessible depuis Bergerac pour son aéroport, ses liaisons internationales et ses grandes surfaces.

