



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 8790

• Maison - Lalinde •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 4800 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 3

**Nombre d'étages :** 1

**Type de chauffage :** Bois + Électrique

**Assainissement :** Fosse septique

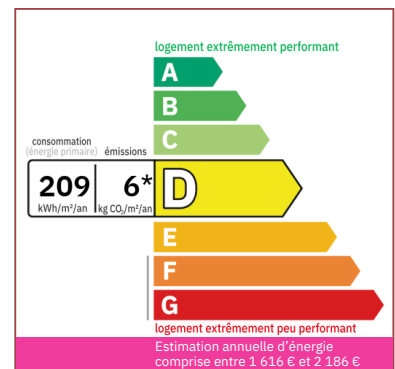
**Piscine :** Oui

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Pas de travaux

**Cheminée :** Oui foyer ouvert

**Année de construction :** Non renseigné



Maison située dans un joli hameau à quelques minutes de toutes les commodités. Beaux volumes, piscine, dépendances, jardin d'agrément plus prairie dans un cadre bucolique qui ne laisse pas indifférent.

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

4 800 m<sup>2</sup>

- Eymet -

1 Place Gambetta

24500 Eymet

Tel : 05 53 22 53 80

eymet@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

349 800 €

Honoraires: 6 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 330 000 €

\*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°8790 •

Maison d'habitation de construction traditionnelle des années 80' plus extensions années 2000 offrant plus de 140m<sup>2</sup> habitables en bon état général située dans belle région du Périgord (1/2 heure de Bergerac / 1 heure de Sarlat) en impasse dans un cadre de vie verdoyant très agréable et paisible bien que non isolé dans le hameau. Chemin de randonnée à proximité, rivière Dordogne à 3 kms.

La maison est confortable, possibilité de vivre de plain pied.

Rez de chaussée : une grande pièce de vie de 90m<sup>2</sup> disposant de baies vitrées et fenêtres DV aluminium, sol carrelé, la pièce dispose d'un espace cuisine aménagée, salle à manger sur une première partie (plafond cathédrale), l'autre partie consacrée aux salons dispose d'un étage. La véranda de 23m<sup>2</sup> exposition sud (plafond lambris, menuiseries alu simple vitrage) est idéale comme jardin d'hiver

Un poêle à bois haut de gamme "Jotul"; une belle cheminée traditionnelle dans la partie salon, plus un bloc de climatisation réversible laissent le choix du mode de chauffage de la pièce selon les saisons

Couloir disposant d'un espace technique (cumulus, tableau électrique), rangement et wc individuel

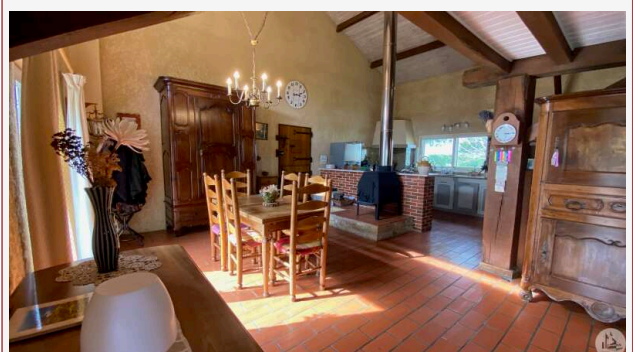
Chambre de 27m<sup>2</sup> avec salle d'eau/wc privatif (douche, sèche-serviette, fenêtre), sol carrelé, chauffage individuel électrique, deux fenêtres

L'étage se compose de deux chambres sous rampant de 15m<sup>2</sup> et 10m<sup>2</sup>, sols parquet, une salle de bains de 9m<sup>2</sup> (2 vasques, baignoire, wc)

Terrasse couverte aménagée en cuisine d'été côté cuisine

Attenante à la maison du côté piscine, une pièce de 13m<sup>2</sup> (porte-fenêtre bois double vitrage) offre des usages supplémentaires avec quelques travaux d'amélioration.

Un bâtiment indépendant d'environ 55m<sup>2</sup> dispose de trois parties à usage d'appentis, de garage et une buanderie. La configuration des lieux permet facilement un aménagement type studio, chambre indépendante (point d'eau et évacuation en place, électricité, sol cimenté et carrelé dans la buanderie)



Une Seconde dépendance à usage d'atelier de jardin se situe du côté du verger disposant de nombreux fruitiers