



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 8836

• Maison - Issigeac •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

Surface du terrain : 207 m<sup>2</sup>

Nombres de chambres : 3

Nombre d'étages : 1

Type de chauffage : Climatisation réversible

Assainissement : Fosse septique

Piscine : Non

Plain pied : Non

Travaux à prévoir : Pas de travaux

Cheminée : Non

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

Superbe maison de maître de village située dans un village pittoresque proche de Issigeac et d'Eymet, au sud de Bergerac - Jardin clos. Café à pied. !

Très belle rénovation

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

207 m<sup>2</sup>

- Issigeac -  
Grand Rue

24560 Issigeac

Tel : 05 53 58 68 26

issigeac@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

295 000 €

Honoraires: 6,1 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 278 000 €

\*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°8836 •

Superbe maison de maître de village située dans un village pittoresque proche de la village renommé d'Issigeac et de la dynamique bastide d'Eymet, au sud de Bergerac avec de son aéroport international.

La maison a été magnifiquement restaurée et décorée avec goût, tout en conservant son authenticité.

La propriété dispose de trois chambres et de deux salles de bains et dispose de nombreux éléments d'origine, notamment de superbes sols en tomettes, du parquet élégant, des mur et poutres apparente et de nombreux détails d'époque qui renforcent son charme.

Un emplacement privilégié dans un village avec un café à pied ! d'un environnement paisible tout en restant proche d'une vie locale animée.

Elle bénéficie d'un système de climatisation réversible de dernière génération assurant chauffage et rafraîchissement, ainsi que de fenêtres et portes en double vitrage pour un confort optimal et une bonne efficacité énergétique.

À l'extérieur, vous trouverez un très joli petit jardin clos avec une agréable terrasse, parfait pour les repas.

Au rez-de-chaussée, l'entrée d'environ 110 m<sup>2</sup> s'ouvre sur un espace chaleureux avec un sol en terre cuite et des murs en pierres apparentes.

La pièce de vie principale, d'environ 35 m<sup>2</sup>, comprend un salon, une salle à manger et une cuisine équipée récente et ouverte.

Elle séduit par ses sols en terre cuite, ses pierres et poutres apparentes, ainsi que par la climatisation réversible.

De portes-fenêtres donnent un accès direct à un jardin intérieur clos.( env 200m2)

Ce niveau dispose également de deux chambres confortables.

La première, d'environ 21 m<sup>2</sup>, bénéficie aussi de la climatisation réversible, d'un joli sol en terre cuite ancien, de placards intégrés et de portes-fenêtres ouvrant sur le jardin devant.

La seconde chambre, d'environ 15 m<sup>2</sup>, offre les mêmes prestations, avec également un accès direct à l'extérieur.

Une salle de bain récente d'environ 8 m<sup>2</sup>, équipée d'une douche à l'italienne, d'un lavabo, de WC et d'un sèche-

