



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 8877

• Maison - Sarlat-la-Canéda •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 570 m<sup>2</sup>

**Nombres de chambres :** 5

**Nombre d'étages :** 2

**Type de chauffage :** Pompe à chaleur + bois

**Assainissement :** Tout à l'égout

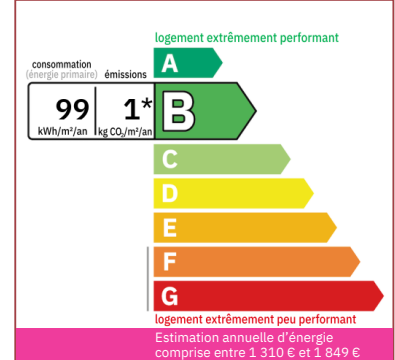
**Piscine :** Non

**Plain pied :** Non

**Travaux à prévoir :** Pas de travaux

**Cheminée :** Oui foyer ouvert

**Année de construction :** Non renseigné



Au cœur de la vallée de la Dordogne, dans un village classé, proche d'une école et des commerces, maison de caractère rénovée, grande pièce à vivre, 5 chambres, 4 salles d'eau, dont 1 suite de plain pied, jardin calme et verdoyant.

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

570 m<sup>2</sup>

- Sarlat -

22 Avenue Thiers

24200 Sarlat-la-Canéda

Tel : 05 53 28 94 22

sarlat@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

**499 000 €**

Honoraires: 5,1 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence: 475 000 €

\*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°8877 •

Dans un quartier très calme en bord de village, maison de caractère de 195 m<sup>2</sup>, entièrement rénovée, composée de:

En rez de jardin d'une grande pièce à vivre de 62 m<sup>2</sup> avec sa cuisine ouverte et sa belle cheminée de type cantou, wc, et suite composée d'une chambre de 14 m<sup>2</sup> environ et sa salle d'eau de 5 m<sup>2</sup> avec wc, cave/chaufferie.

A l'étage, 2 grandes suites composées de de 2 chambres de 17 et 22 m<sup>2</sup>, avec leurs salle de bain de 4 m<sup>2</sup> et salle d'eau de 4 m<sup>2</sup> avec wc, bureau de 5 m<sup>2</sup>.

Sous les combles, pallier de 8 m<sup>2</sup>, 2 chambres avec poutres apparentes de 26 et 25.8 m<sup>2</sup>, salle d'eau de 4 m<sup>2</sup> avec wc.

Pièces avec belles hauteurs sous plafonds et beaux volumes.

Espace couvert avec Jacuzzi-Spa 4 places

Chauffage central par pompes à chaleur de 2025

Assainissement au tout à l'égout.

Electricité et plomberie refaits à neuf en 2025

VMC double flux - menuiseries bois et double vitrage (sauf portes fenêtres)

Toiture suivie et refaite en partie en 2018.

Jardin charmant et arboré avec vue sur château.

Placée sur une route sans issue, donc peu empruntée.

Bénéficie de commerces de proximité à pied (épicerie, boulanger-pâtisseries, boucher-traiteur), et de la Dordogne à 6 minutes à pied

Maison de village mitoyenne de mur sur la façade arrière, sans vis à vis.

Julie & Sébastien LESCURE

VALADIÉ IMMOBILIER SARLAT

22 Av Thiers

24200 SARLAT

05.53.28.94.22

