



Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 9162

• Maison - Bergerac •



CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

Surface du terrain : 11762 m²

Nombres de chambres : 4

Nombre d'étages : 2

Type de chauffage : Gaz

Assainissement : microstation

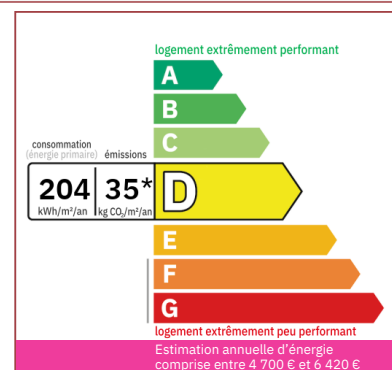
Piscine : Non

Plain pied : Non

Travaux à prévoir : Pas de travaux

Cheminée : Oui foyer ouvert

Année de construction : Non renseigné



Belle propriété de caractère située dans un cadre bucolique, à proximité de Bergerac. Cette maison offre de généreuses surfaces, plusieurs chambres et un terrain de plus d'un hectare, avec dépendance et différents espaces à

220 m² hab.

11 762 m²

- Castillonnès -

12 Place Jasmin

47330 Castillonnès

Tel : 05 53 40 22 69

castillonnes@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

487 600 €

Honoraires: 6 % TTC*

Prix hors honoraires d'agence: 460 000 €

*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°9162 •

Maison familiale rénovée au cœur d'un environnement naturel privilégié

À quelques minutes des commodités, découvrez cette agréable propriété implantée dans un environnement calme et préservé, au milieu d'une campagne vallonnée bordée de vignes conduites en agriculture biologique ou en conversion.

Entièrement rénovée au cours des trois dernières années, cette maison séduit par ses beaux volumes, sa luminosité, ses hauteurs sous plafond et l'association réussie entre éléments de caractère et confort actuel.

Une maison pensée pour la vie de famille

L'entrée ouvre sur une grande cuisine indépendante d'environ 22 m², récente, aménagée et équipée. Fonctionnelle et conviviale, elle bénéficie d'un espace repas particulièrement agréable pour partager les petits-déjeuners ou les repas du quotidien.

Le rez-de-chaussée offre une distribution confortable et se compose de :

une arrière-cuisine,

une buanderie/remise,

une vaste pièce de vie de plus de 45 m², réunissant salon et salle à manger,

une ancienne cheminée ouverte qui apporte une véritable touche de caractère,

trois chambres,

une salle d'eau et un WC.

Des espaces supplémentaires à aménager selon vos projets

La maison dispose également de beaux volumes à exploiter.

À l'étage, un palier de près de 27 m² peut facilement être transformé en espace bureau, salle de jeux, bibliothèque ou espace détente. Deux chambres supplémentaires ainsi qu'un cabinet de toilette complètent ce niveau. La configuration permet également d'envisager la création d'une salle d'eau.

Dans la tour, au deuxième étage, une pièce d'environ 27 m² offre encore de nombreuses possibilités : chambre supplémentaire, bureau, salle de jeux, espace loisirs... Des travaux sont à prévoir pour améliorer l'accès et exploiter pleinement ce volume.

Un extérieur tourné vers la nature

Le charme se poursuit à l'extérieur avec une belle terrasse dallée, en partie couverte et idéalement exposée sud-ouest. Elle constitue un véritable espace de vie aux beaux jours et permet de profiter d'une vue dégagée sur la campagne, avec de magnifiques couchers

