Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 9433 • Maison - Sigoulès-et-Flaugeac •



CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

Surface du terrain : 7 ha

Nombres de chambres : 10

Nombre d'étages : 1

Type de chauffage : Gaz

Assainissement : Fosse toutes eaux

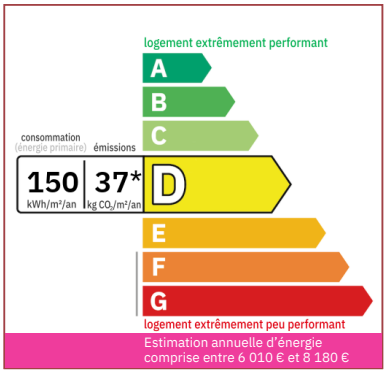
Piscine : Oui

Plain pied : Non

Travaux à prévoir : Pas de travaux

Cheminée : Oui foyer fermé

Année de construction : Non renseigné



Propriété de campagne située en Gironde limite Dordogne et Lot et Garonne. Gîte et chambres d'hôtes situés au coeur de 7has d'un seul tenant, cadre bucolique idéal pour se ressourcer.

570 m² hab.

70 000 m²

Document non contractuel

Thibaut Pricaz
Agent commercial
Tel : 06 15 61 55 37
https://valadie-immobilier.com
thibaut@valadie-immobilier.com

Prix honoraires inclus

988 000 €

Honoraires: 4 % TTC*
Prix hors honoraires d'agence: 950 000 €
*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°9433 •

Cette propriété vous accueille dans un très bel environnement où la tranquillité est le maître mot des lieux.
Une longue allée privée permet d'accéder à la maison située au centre de son terrain composé de prairies et une partie boisée avec une belle pièce d'eau.

La maison d'origine a été agrandie et à l'emplacement d'anciennes dépendances les propriétaires ont crée en 2017 un nouveau logement à vocation touristique doublant ainsi la surface habitable et réunissant des chambres d'hôtes au rez de chaussée et 1 grand gîte à l'étage. (activité en cours)
Une partie du bâtiment ancien offre en outre 80m2 restant à rénover avec l'opportunité d'un aménagement supplémentaire ou d'étendre l'activité touristique selon vos projets.

Le logement principal se compose en rez de chaussée d'une cuisine aménagée récemment ouverte sur une salle à manger avec poêle à bois (env. 39m2),local/réserve de 5m2, une grande véranda de 45m2 disposant de 3 baies coulissantes, exposée au levant, hall d'entrée de 8.5m2 ouvrant sur la bibliothèque de 17m2 . Un dégagement avec wc individuel, escalier menant à l'étage , salon de 44m2 avec cheminée ouverte.
Une ancienne chambre (18m2) avec salle d'eau est actuellement utilisée comme lingerie mais pourrait très facilement être inclue à l'activité de chambre d'hôtes
Une première chambre d'hôte de 15.5m2 avec sa salle de bains de 8m2
L'étage réservé aux propriétaires se compose d'un couloir desservant d'un côté une grande pièce (actuel bureau) de 96m2 disposant de 6 fenêtres (possibilité d'y aménager d'autres pièces selon les besoins) et de l'autre côté 2 autres chambres de 17m2 et 19m2 avec une salle de bains familiale (douche, et baignoire) de 12m2.

Dans le prolongement de l'habitation, accessible depuis la maison et par l'extérieur se situent la buanderie de 47m2 et un atelier de 33m2 au dessus desquels vous trouverez la partie restant à aménager.

La construction récente propose au rez de chaussée deux chambres d'hôtes (accès direct depuis le jardin) de 15m2 chacune avec salles d'eau privatives de 8m2 ; une salle attenante de 34m2 réservée à divers usages







