



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 6995

• Huis - Penne-d'Agenais •



## GEDETAILLEERDE KENMERKEN

**Terrein:** 26116 m<sup>2</sup>

**Aantal slaapkamers:** 3

**Aantal verdiepingen:** 4

**Type verwarming:** Gas

**Afvoersysteem:** Alles in het riool

**Zwembad:** Neen

**Bungalow:** Neen

**Enige renovatie:** Geen werk

**Schoorsteen:** Ja gesloten haard

**Built:** Niet op de hoogte

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

Dit huis met een sterk karakter domineert de Lot die stroomt op de bodem van de Villeneuve-vallei, op 500 meter van het mooie dorp Penne D'Agenais, in het hart van een groot bosrijk park van meer dan twee hectare.

232 m<sup>2</sup> woonop.

26 116 m<sup>2</sup>

Niet-bindend document

Frédérique Bidois

Agent commercial

Tel : 06 74 55 44 56

<https://valadie-immobilier.com>

[frederique@valadie-immobilier.com](mailto:frederique@valadie-immobilier.com)

Price fees included

395 000 €

Agency fees: 5,6 % VAT included\*

Price without fees: 374 000 €

\*The agency fees are entirely at the cost of the purchaser



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

## • Beschrijving ref n°6995 •

Wanneer u het pad neemt dat naar deze residentie leidt, doorkruist u een park bestaande uit ceders, sparren, parasoldennen... en prachtig gebloeid voor het grootste plezier van de ogen, dat schaduw biedt in de zomer. De aanwezigheid van dit pand, omgeven door een terras, stelt ons in staat de vallei te ontdekken.

Het is als volgt verdeeld over vier niveaus:

Op de begane grond, een entree van 7,60 m<sup>2</sup> met een kast, een badkamer van 5 m<sup>2</sup>, een eetkamer van 16 m<sup>2</sup>, een keuken van 12 m<sup>2</sup>, een woonkamer van 45 m<sup>2</sup> met open haard afgesloten door een insert met in het midden een majestueuze trap die naar boven leidt. Zeer hoge plafonds en doorvallicht zorgen voor veel helderheid.

Op de eerste verdieping vinden we:

Een master suite (slaapkamer, kleedkamer, badkamer) van 27,70 m<sup>2</sup>

Een slaapkamer van 17 m<sup>2</sup> met kast

Een badkamer van 7 m<sup>2</sup> met Italiaanse douche

Een slaapkamer van 14 m<sup>2</sup> met kast

Een douche van 3 m<sup>2</sup> en een apart toilet.

Een gang van 5,78 m<sup>2</sup> bedient alles.

Op de tweede verdieping kan een zolder van 80 m<sup>2</sup> gebruikt worden voor opslag omdat het plafond op bepaalde plaatsen vrij laag is door het raamwerk.

De gehele benedenverdieping van het huis kan gemakkelijk worden omgebouwd tot een onafhankelijke studio, deze bestaat uit: een zomerkeuken van 11 m<sup>2</sup> met barbecue, een bijkeuken van 4,19 m<sup>2</sup>, een kantoor of slaapkamer van 11 m<sup>2</sup>, een woonkamer van 40 m<sup>2</sup> met een zeer oude stenen gootsteen, die direct uitkomt op het park en onafhankelijke toegang biedt.

Er is ook de stookruimte van 7 m<sup>2</sup>. (gas boiler)

Buiten bevindt zich een bijgebouw van circa 40 m<sup>2</sup> dat verbouwd kan worden tot gîte (studio), of logeerkamer. Het bestaat uit een "woonkamer" van 15 m<sup>2</sup>, met afvoer en watertoevoer van 12,91 m<sup>2</sup>, een schuur van 12 m<sup>2</sup>, uitgevend op een overdekt terras, en ingericht met een garage van 37 m<sup>2</sup> voor twee of drie auto's met elektrische rolluiken .

Er zijn watertoevoer- en afvoeraansluitingen op het riool aanwezig.

