



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7090

• Huis - Miramont-de-Guyenne •

FAVORIET



## GEDETAILLEERDE KENMERKEN

**Terrein:** 9300 m<sup>2</sup>

**Aantal slaapkamers:** 4

**Aantal verdiepingen:** 1

**Type verwarming:** Olie verwarming

**Afvoersysteem:** Septic tank

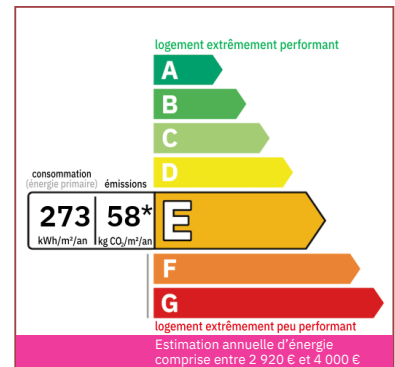
**Zwembad:** Ja

**Bungalow:** Neen

**Enige renovatie:** Tweede werk

**Schoorsteen:** Ja gesloten haard

**Built:** Niet op de hoogte



Charmant pand gelegen op het platteland, open en rustige omgeving. Landhuis, grote schuur en oude droger, zwembad, 1 hectare recreatieterrein

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

9 300 m<sup>2</sup>

Niet-bindend document

- Eymet -

1 Place Gambetta

24500 Eymet

Tel : 05 53 22 53 80

eymet@valadie-immobilier.com

Price fees included

**355 000 €**

Agency fees: 5,3 % VAT included\*

Price without fees: 337 000 €

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



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

## • Beschrijving ref n°7090 •

Charmant perceel en landgoed in Garonne gelegen tussen Miramont de Guyenne en Marmande.

Gelegen in het hart van het glooiende landschap, omgeven door mooie uitzichten en geïsoleerd (aan het einde van een gemeenschappelijke weg)

De woning biedt 165m<sup>2</sup> woonoppervlak. Gerestaureerd landhuis van ruwbouw met behoud van karakteristieke elementen, te beginnen met de galerij aan de hoofdgevel (op het zuiden gelegen) van ongeveer 30 m<sup>2</sup> de keuken van 29m<sup>2</sup> is gerenoveerd in landelijke stijl (terracottavloer, schouw met houtkachel, voorzien van inbouwapparatuur), glazen deur naar de galerij. De aangrenzende woonkamer heeft een oppervlakte van 46 m<sup>2</sup>, trap naar boven (gedeeltelijk ingerichte zolder), glazen deur naar de galerij,

Een vrije ruimte van 5m<sup>2</sup> leidt naar de stookruimte. Toegangsluik naar de kelder

Een slaapkamer van 23m<sup>2</sup> met douche, toilet, grote kast, parketvloer, 2 ramen

Een slaapkamer van 24,5m<sup>2</sup>, parketvloer

Een tweede gang leidt naar een slaapkamer van 19,5m<sup>2</sup>, parketvloer; individueel toilet, badkamer van 5,6m<sup>2</sup>

De eerste verdieping (gedeeltelijk verbouwde zolder) omvat een doucheruimte/wc van 3m<sup>2</sup>; een 4e kruislaapkamer (29m<sup>2</sup> op de verdieping) in gebruik als slaapzaal, OSB vloer, deels in te richten zolder (bruikbare oppervlakte ca. 120m<sup>2</sup>)

Een wasruimte met doucheruimte is toegankelijk vanaf de galerij, individueel toilet

De kelder van ca. 38m<sup>2</sup>. is ook van buitenaf bereikbaar (cumuluslocatie gewijzigd in 2024)

De huidige eigenaren wilden het oorspronkelijke karakter van de plek behouden (keuze uit traditionele deuren met enkel glas en schrijnwerk, terracotta vloeren in de woonkamers, balkenplafond en lambrisering)

Het huis is voorzien van centrale verwarming (oude maar werkende olieketel), de tank (1000L) bevindt zich buiten het huis

De grote karakteristieke schuur met crèches, twee stallen onder de luifel, een oude tabaksschuur aan de achterzijde en een oude kelder vormen een flinke

