



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 7382

• Huis - Villeneuve-sur-Lot •



## GEDETAILLEERDE KENMERKEN

**Terrein:** 1.5 ha

**Aantal slaapkamers:** 4

**Aantal verdiepingen:** 1

**Type verwarming:** Pompe à chaleur sur radiateurs en fonte

**Afvoersysteem:** Septic tank

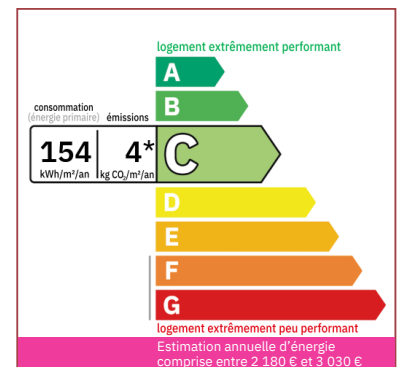
**Zwembad:** Ja

**Bungalow:** Neen

**Enige renovatie:** Geen werk

**Schoorsteen:** Ja gesloten haard

**Built:** 1930



Een pand uit de jaren dertig, gerenoveerd in 1998 en aangebouwd in 2005. Een hoofdwooning, 2 gîtes, een zwembad, een terrein van 1,47 ha inclusief een perceel hout. Slechts een paar minuten van het centrum van Villeneuve sur lot

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

15 000 m<sup>2</sup>

Niet-bindend document

- Villeréal -

17 place de la Halle

47210 Villeréal

Tel : 05 53 36 08 27

villereal@valadie-immobilier.com

Price fees included

549 000 €

Agency fees: 4 % VAT included\*

Price without fees: 528 000 €

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





# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

## • Beschrijving ref n°7382 •

Een hoofdwoning met een woonoppervlakte van circa 254 m<sup>2</sup> inclusief:

- Entree, hal van circa 25 m<sup>2</sup>, tegelvloer, toegang tot een kelder van circa 12 m<sup>2</sup> en directe toegang vanuit de binnenzijde tot de twee garages.
- Een grote woonkamer van circa 117 m<sup>2</sup>, kathedraalplafond met lambrisering, tegelvloer, erker die toegang geeft tot een terras op het westen. Een pelletkachel.
- Een eetkamer met uitzicht op de woonkamer van circa 23 m<sup>2</sup>, tegelvloer
- Een keuken van circa 20 m<sup>2</sup> met toegang naar buiten naar een terras. Keuken voorzien van hoge en lage kasten en voorzien van (geïntegreerde vaatwasser, oven, spoelbak, afzuigkap, gaskookplaat).
- Een slaapkamer van circa 13 m<sup>2</sup>, zwevende parketvloer.
- Vanuit de woonkamer leidt een houten trap naar een mezzanine/kantoor van circa 26 m<sup>2</sup>, vloerbedekking, een erker die uitkomt op een terras op het zuiden met een visvijver.
- Een distributiegang met kleedkamer en apart toilet, tegelvloer, dakraam.
- Een badkamer van circa 5 m<sup>2</sup>, tegelvloer, aardewerk wanden, voorzien van een douche, dubbele wastafel, een handdoekendroger en een VMC.
- Een slaapkamer van circa 25 m<sup>2</sup>, tegelvloer, een panoramisch raam met uitzicht op het bos, schuifkasten.

Aanvullende informatie:

- Verwarming middels een warmtepomp aangesloten op gietijzeren radiatoren, geplaatst in 2022.
- Pelletkachel in de woonkamer en omkeerbare airconditioning.
- Aluminium schrijnwerk met dubbele beglazing.
- Zonnepanelen (16 panelen) voor eigen verbruik en opbrengst van € 500/jaar.
- Thermodynamische boiler
- Elektriciteit vernieuwd.
- Alarmsysteem.
- Onroerende voorheffing: € 4.395

Een gîte van ongeveer 43 m<sup>2</sup> grenzend aan het huis en toegankelijk vanuit de keuken van het hoofdgebouw (hierdoor ontstaat er een extra slaapkamer in het huis):

Een hal met toilet, een badkamer, een woonkamer met slaappedeelte, een keuken, een trap naar een slaapkamer op de tussenverdieping.

