

A seulement 2 kms des premiers commerces, 10 min. d'Eymet, 15 min. de Duras et 30 min. de Bergerac et son aéroport

Prix : 499 200 € F.A.I.



Surface habitable : 190 M²

Nbre de chambres : 5

Nbre de sdb : 3

Chauffage Central : Gaz/Cheminée ouverte

Taxe Foncière : 920 €

Surface terrain : 40 372 M²

- Rural
- A l'extérieur d'un village
- Avec vue
- Hameau
- Prairies
- Terres non cultivées
- Piscine
- Piscine chauffée
- Cave à vin
- Chauffage au gaz
- Cheminée ouverte
- Réseau électrique
- Eau de la ville
- Fosse septique
- Téléphone

Prix : 499 200 € F.A.I.

Cette superbe propriété, idéalement située, est un petit chef-d'œuvre au milieu de sa verdure : un très agréable cocon, comme on en trouve peu.

L'habitation est située au milieu d'un hectare clôturé et les 3 hectares restants, en suivant.

La bâtisse fut construite en 1996 entièrement en pierre de la région (linteaux, pierres d'angle, seuils de portes...) et agrémentée de superbes poutres anciennes et d'une jolie cheminée en pierre : impossible de deviner son âge, même avec un œil expert !

Tout le confort d'aujourd'hui allié au cachet de l'ancien : un mélange parfait !

Un magnifique bonus : une vue dégagée sur la campagne, différente en fonction des pièces de la maison et le jardin.

La maison se compose en rez-de-chaussée d'une belle partie à vivre :

- * Une véranda (6,49 m²) : tomettes anciennes au sol
- * Une entrée ouverte (2,61 m²) : carrelage au sol, placard de rangement aménagé
- * Une cuisine (31,10 m²) ouverte : carrelage au sol, entièrement aménagée et équipée d'une plaque gaz, d'un four et d'une cuisinière au bois fabriquée sur mesure, niche en bricous, porte-fenêtre vers terrasse + 3 fenêtres, porte accédant au sous-sol
- * Un salon (42,02 m²) : carrelage au sol, cheminée ancienne à foyer ouvert, baie-vitrée avec vue dégagée sur la campagne + fenêtre, bel escalier en pierre et bois menant à l'étage
- * Un cellier/buanderie (7,99 m²) : carrelage au sol, évier, cumulus électrique, fenêtre, espace machine à laver, étagères de rangement

Pour la partie nuit :

- * Chambre 1 (16,65 m²) : carrelage au sol, placards de rangement aménagés
- * Salle de bains de la chambre 1 (10,03 m²) : carrelage au sol, baignoire, douche italienne, meuble vasque, sèche-serviettes, placard de rangement, 2 fenêtres
- * WC de la chambre 1 (1,37 m²) : carrelage au sol
- * Chambre 2 (12,45 m²) : carrelage au sol, belle hauteur sous plafond
- * Salle de douche de la chambre 2 (3,87 m²) : carrelage au sol, douche, meuble vasque, faïence en carreaux de Briare, fenêtre
- * Un WC (1,62 m²) : carrelage au sol, lave-mains, fenêtre

Au premier étage :

- * Un dégagement (12,11 m²) : parquet au sol, charpente apparente, fenêtre
- * Chambre 3 (9 m²) : parquet au sol, charpente apparente, placard de rangement
- * Chambre 4 (10 m²) : parquet au sol, espace rangement, belle hauteur sous plafond
- * Chambre 5 mansardée (25,07 m²) : parquet au sol, nombreux placards de rangement, 2 fenêtres
- * Une salle de douche (3,76 m²) : carrelage au sol, double, meuble vasque, fenêtre, faïence en carreaux de Briare
- * Un WC (1,47 m²) : parquet au sol

Tout en bénéficiant du cachet de l'ancien, cette maison est construite sur un sous-sol enterré composé de :

- * Une salle de billard (27,08 m²) : parquet flottant au sol
- * Une cave à vin (15,10 m²) : béton au sol, rangements, température ambiante idéale pour la conservation de vos bouteilles
- * Pièce de rangement (39,31 m²) : béton au sol, placard de rangement, chaudière au gaz à condensation, porte accédant au jardin
- * Pièce (15,71 m²) : linoléum au sol
- * Local technique de la piscine (10,18 m²) : béton au sol

La maison est agrémentée de panneaux solaires avec contrat restant de 15 ans. La production d'électricité permet d'obtenir un revenu d'environ 2 100 €/an.

A l'extérieur :

- * Un appentis 3 voitures construit en pierre,
- * Un poulailler tout en pierre, construit également.

A l'arrière de la maison, une jolie terrasse couverte carrelée vous faisant profiter d'une vue dégagée sur la campagne environnante.

Dans le prolongement, une tonnelle en fer forgé avec tissu augmentant la surface de la première terrasse.

Un peu plus loin, une magnifique pergola construite deux années auparavant, d'environ 50 m² : bois au sol, électricité installée.

Sur le côté, une agréable piscine au chlore avec les caractéristiques suivantes :

- * Dimensions : 10m x 5m
- * Liner gris changé en 2014
- * Pompe à chaleur installée en 2014
- * Rideau électrique (sécurité)

Une terrasse couverte carrelée.

Quant au jardin, un vrai régal :

- * 4,03 hectares en totalité,
- * Environ 9 000 m² clos autour de la maison, arboré et fleuri, clos par deux portails dont un automatisé,
- * Terrain pour les animaux avec point d'eau installé,
- * Parcelle de terre plantée avec chênes truffiers.

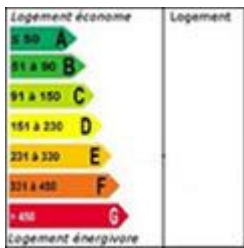
Sur l'arrière et à différents endroits, vous jouirez d'une vue ouverte sur la campagne Lot-et-Garonnaise. Un vrai plaisir été comme hiver : un relaxant naturel !

Les premières commodités se trouvent à 2 kms (supérette/dépôt de pain/tabac, restaurant, coiffeur, institut de beauté, infirmiers...), puis Eymet à 10 minutes et Duras à 15 minutes.

Bergerac et son aéroport sont facilement accessibles en 30 minutes.

Une propriété rare sur le marché immobilier à ne surtout pas manquer !





Pour plus de détails :

Arcad' Immo



39 Place Gambetta

24500 Eymet

Tél : 05.53.27.14.34

Fax : 05.53.27.14.74

Email : info@arcadimmo.com

Horaires d'ouverture

Lundi	9h-12h30 / 13h30-19h
Mardi	9h-12h30 / 13h30-19h
Mercredi	9h-12h30 / 13h30-19h
Jeudi	9h-12h30 / 13h30-19h
Vendredi	9h-12h30 / 13h30-19h
Samedi	9h-12h30 / 13h30-19h
Dimanche	9h30-13h