



**VIALEX** International

Immobilier SAS

**Ref**  
**FR47612**



**Prix honoraires compris**  
**249 000€**

Honoraires 6,0%  
Prix hors honoraires  
235 000€

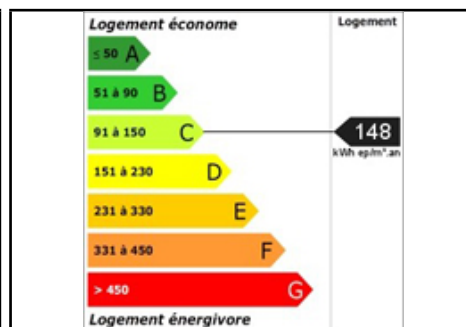
Belle maison contemporaine de caractère, environnée de plus de 6000 m2 de pelouses, de beaux arbres et arbustes établis, située à la périphérie d'un village historique du Lot et Garonne, dans la région de Beauville. Construction particulièrement soignée, à partir de matériaux traditionnels de qualité, pour une propriété située à distance à pieds du centre du village (Epicurerie, café ...)

Le jardin est fermé par un portail électrique qui s'ouvre sur un vaste espace de stationnement, avec garage indépendant et garage intégré à l'habitation (ouverture électrique).

L'accès à l'avant de la maison donne déjà une bien plaisante impression du jardin paysagé (6 670 m2). Une large terrasse ensoleillée borde la façade de la maison. On entre dans un grand hall carrelé, s'ouvrant à droite sur un grand séjour en L de 45 m2 avec salon et salle à manger, ouvert sur le jardin par 3 portes fenêtres. Côté salon une cheminée avec insert ajoute au confort que procure un chauffage par le sol efficace.

A gauche du hall, la grande cuisine totalement équipée avec meubles en chêne et plans de travail en granit. Une porte permet l'accès à la véranda, utilisée comme salle à manger avec vue et accès à la terrasse et l'avant du jardin. A l'arrière, un couloir permet l'accès à une double chambre avec salle de bains en suite. 2 autres chambres doubles ont été nouvellement créés et se partagent un seconde salle d'eau. A l'étage, une 4ème chambre sous pente est parfaite pour des enfants. Le jardin environne bien la maison et l'on y trouve autant d'arbres d'ornements que d'arbres fruitiers : pin parasol, magnolia, saule, pêchers, cerisiers, pruniers, pommiers ... un puits en permet l'arrosage. La surface et la situation du terrain permettrait l'obtention d'un permis de construire pour une seconde habitation ... si besoin était. Les aéroports de Toulouse et Bergerac sont à 1H10

Toutes nos propriétés sur notre site web: [www.vialex.com](http://www.vialex.com)



**Chambres** 3-4

**Séjours** 2

**Salles de bains** 2

**Chauffage central** OUI

**Piscine** NON

**Assainissement** A renover

**Plancher m2** 160m2

**Taxes Foncières** 1311€

**Mandat N°** 2754

Tous mesures approximatifs. Nos prix comprennent les honoraires de l'agence, à la charge de l'acquéreur.

