

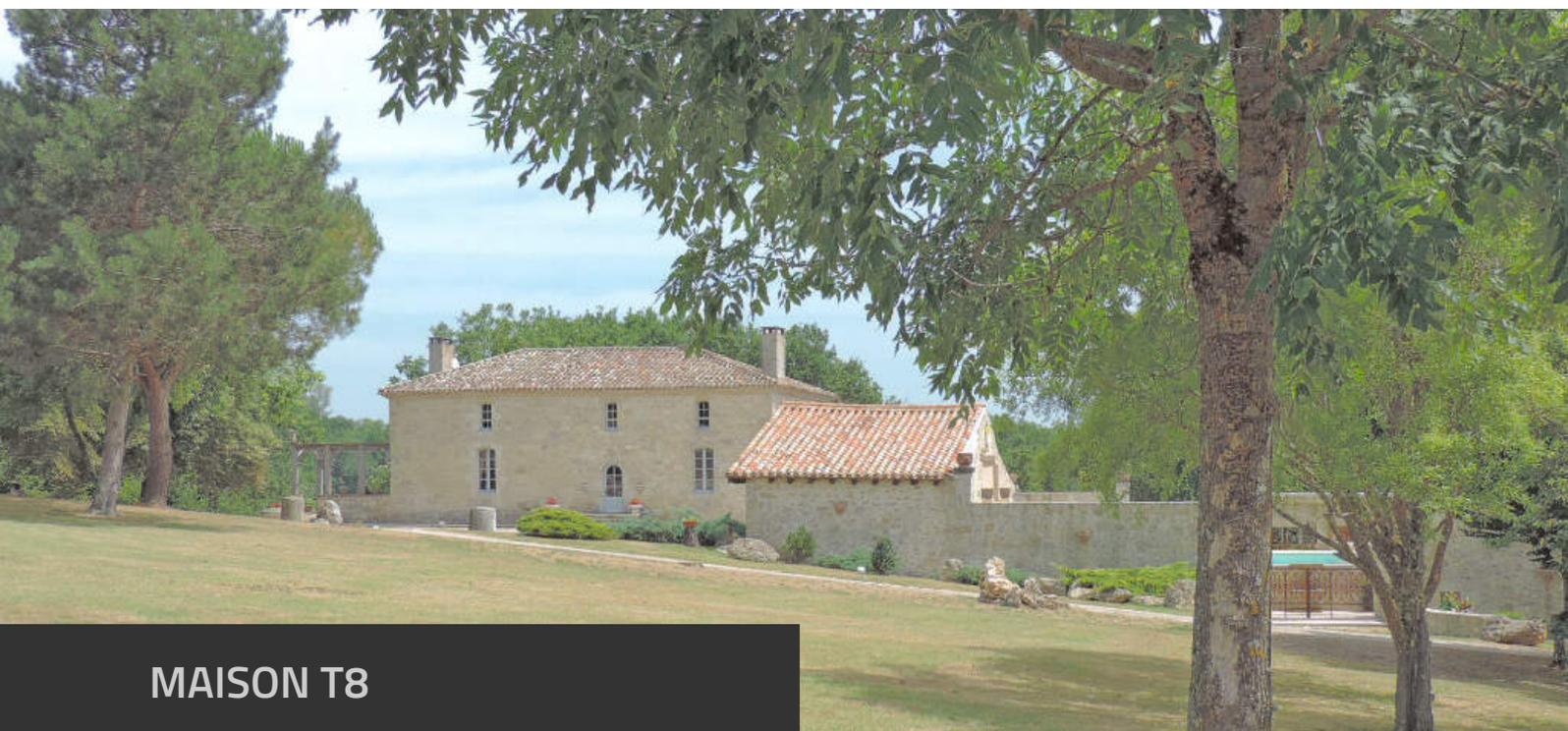
Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

DOSSIER PERSONNEL

Fiche commerciale

RÉALISÉ PAR M. , LOT-&-GARONNE IMMOBILIER - AGENCE ÇABALET - VILLENEUVE
LE 04 / 07 / 2025



MAISON T8

251 m², 4 chambre(s), COURS

740 000 € *

*Honoraires à la charge du vendeur.



Négociatrice

M.



Agence

LOT-&-GARONNE IMMOBILIER - AGENCE ÇABALET - VILLENEUVE

Tel. 05 53 70 92 65

<http://www.lot-et-garonne-immobilier.com>

agence@cabalet.com

Document non contractuel

Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

Propriété exceptionnelle à vendre entre Villeneuve sur lot à Agen

RÉFÉRENCE N° 10755

DESSCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

« Lot- et Garonne, entre Agen et Villeneuve sur lot, Demeure en pierres datant du XVII^{ème} Siècle développant une surface habitable de 250m² au coeur d'un parc arboré de 4ha avec, allée privée de 400m, piscine d'exception et dépendances.

Maison principale

Au rez de chaussée : Hall d'entrée de 21m² avec cabinet de toilette, salon-séjour de 60m² disposant d'une cheminée Louis XIV et d'un accès à la terrasse panoramique dominant la vallée. Salle à manger et cuisine de 40m² séparée par des colombages, avec cheminée boisée Louis Philippe et accès également à la terrasse en bois exotique et balustre en chêne de 140m² disposant d'une vue sur la piscine et la vallée.

A l'étage: espace bureau de 17m² avec cheminée Louis XV, possibilité création de 2 chambres complémentaires, Dégagement avec placards anciens desservant 2 chambres en suite de 29m² et 31m² avec placards, salle d'eau privative et WC. Suite parentale de 42m² avec placards anciens, salle de bains entièrement boisé en merisier et miroirs avec douche et WC. Au rez de jardin: galerie de 90m² avec piliers, poutres, et bois centrés en chêne chevillé. Cave de 60m² avec chaufferie

Restauration de grande qualité. Eléments de caractère : cheminées anciennes, carrelages à cabochons, boiseries. Plafonds en poutres et chevrons en chêne. Parquets en châtaignier.

Extérieur: parc arboré de 4ha avec arbres centenaires et source, possibilité d'acquisition d'environ 15ha de prairie attenante, Piscine d'exception de 75m² avec vue panoramique sur la vallée composée de 3 bassins avec balnéothérapie, nage à contre courant et liner armée. Local technique de 27m². Terrasse de 160m² en pierre de Turquie, balustres et grilles du XVIII^{ème} siècle. 2 fontaines en pierre. Bassin à poissons en pierre. Tous les réseaux EDF et téléphone ont fait l'objet d'un enfouissement. éclairages de nuit de la propriété. 3 dépendances aménageables de 380m², 80m² et 55m² avec volière. raccordées avec réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone, dont une chambre aménagée. »

Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

RÉFÉRENCE N° 10755

DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

NIVEAU	PIÈCE	M2	EXPO.	SITUATION	COMMENTAIRES
RDC	Hall	15			
"	W.C.	5,50			
"	Salle à manger	27		Panoramique	cheminée + accès terrasse
"	Cuisine	12,50		Panoramique	évier en pierres + colombages
"	Salon	60		Panoramique	évier en pierres + cheminée
"	Palier	7			escalier
1	Bureau	17,50			cheminée
"	Dégagement	4,50			placards anciens
"	Chambre	31			SDE + placards anciens + Wc
"	Chambre	29			SDE + placards anciens + Wc
"	Chambre	42			SDB+ placards anciens + Wc
ext	Dépendance	55			bûcher + terrasse
"	Dépendance	80			logement + accès piscine
"	Dépendance	380			bâtiment
"	Cave	54			
"	Dépendance	27			local technique
"	Terrasse	140			maison d'habitation
"	plage	160			pierre de turquie
"	Piscine	75			3 bassins

Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

RÉFÉRENCE N° 10755

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- Type de bien Maison
- Type de transaction A vendre

LOCALISATION

- Code Postal 47360
- Secteur Sud Villeneuve
- Exposition Sud-ouest
- Vue panoramique
- Nombre étages 1

ASPECTS FINANCIERS

- Prix 740 000 €
- Taxe Foncière 1 600 €

SURFACES

- Surface 251 m2
- Surface aménageable 515 m2 environ
- Surface séjour 60 m2
- Surface 515 m2
- Dépendance(s)
- Surface terrasse 350 m2

EXTÉRIEUR

- Standing Grand standing

INTÉRIEUR

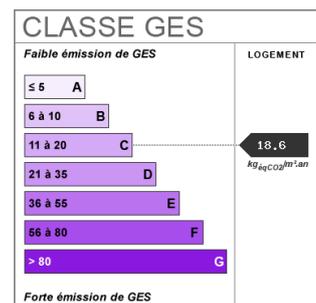
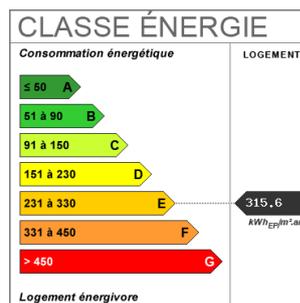
- Nombre pièces 8
- Chambres 4
- Salle(s) de bains 1
- Salle(s) d'eau 2
- WC 4
- Cuisine Aménagée/équipée
- Nombre niveaux 2
- Méca. Chauffage Radiateur
- Mode Chauffage Fuel

AUTRES

- Cave(s) 1
- Nombre de terrasses 3
- Nombre garages/Box 3
- ADSL possible Oui
- Piscine Oui
- Sous-sol Oui

DIAGNOSTICS

- Soumis à l'affichage du DPE Oui
- Consommation énergie primaire E
- Valeur consommation 315.6 kWh/m2 par an énergie primaire
- Gaz Effet de Serre C
- Valeur Gaz Effet de serre 18.6 Kg CO2/m2/an



Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

RÉFÉRENCE N° 10755
ALBUM PHOTOS DU BIEN



Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

RÉFÉRENCE N° 10755
ALBUM PHOTOS DU BIEN

