

**FOR SALE**

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



5



3



2000 m<sup>2</sup>



260 m<sup>2</sup>



YES



Ref : 72487

€ 560.000

Agency fees included and paid by vendor

## Maison de Maître on walking distance to amenities

Discover this elegant Maison de maître dating from 1863, located in the center of Valence d'Agen, just a stone's throw from the shops, but at the same time enjoy the peace and quiet in your own garden. The period features and history are combined with bright and spacious reception rooms, 5 bedrooms and 3 bathrooms, swimming pool and parklands designed for privacy, a cellar and two outbuildings that host a utility room, office, and garden storage. The private parking on the premises for four cars make this all in a unique opportunity that is much more than just a residence, but an invitation to live an elegant and refined life, at the heart of the history and charm of Valence d'Agen, minutes from the canal du midi. Don't miss this exceptional opportunity!

**Sewerage** – mains ( tout à l'égout)

**Heating** – central heating on gaz

**Taxes Foncière** – 1900 euros annually

**Distance airport** – 55 minutes

**Basic amenities** – 1 minutes

**DPE/GES** – 256/42- E

- Bright and Elegant – high ceilings
- Walking distance to amenities
- Swimming pool and outbuildings
- Well-designed garden
- Private parking for four cars

**Location:** Set on the in a residential area just of the center of the Valence d'Agen.

**Access:** Departement Tarn et Garonne, Toulouse international airport at 55 min., 30 min to TGV-train station in AGEN.

**Layout:** Total 260 m2 – land 200m2

**Ground floor:**

- Entrance hallway (30m2), original stairs - stained-glass window
- Living room (36m2) original parquet flooring, windows on two sides, white stone fireplace (not working)
- Dining room (21m2)
- Kitchen (15m2), access to cellar
- Separate WC

**First floor:**

- Landing (19m2) – original parquet flooring
- Master Bedroom (23m2) original parquet flooring ensuite bathroom and dressing and access to WC
- Bathroom (8,6m2) wash basin, Shower, dressing
- Separate WC
- Bedroom 2 (19m2)
- Bathroom (5,8m2) wash basin, Shower in Bath – access from bedroom 2 and 3. (jack and jill)
- Bedroom 3 (13m2)

**Second floor**

- Bedroom 4 (23m2) – dressing part (7,6m2)
- Living/ 5th bedroom (26m2) – 15m2 standing height - bedroom 4 only accessible via this room – pass through bedroom
- Bathroom (10m2) – shower, WC, washbasin, access to storage
- Attic space

**Annex (+/-28m2)**

- Office (15m2)
- Laundry/Shower room (6,5m2)
- Storage (6,5m2)

**Condition:** Heated with gas boiler – renewed in 2024 - Roof and insulation renewed in 2016

**Additional info:**

- Swimming Pool 5,5 x 3,2 m, hard shell
- Gated and security system installed
- Private parking for four cars
- Second outbuilding for garden storage and local technique swimming pool (20m2)
- Ceiling heights 3,55m
- Vaulted red brick Cellar (+/- 18m2)
- Garden with integrated watering system and well
- Village sewerage
- Cityscape protection restrictions



Comments: Our properties have been carefully selected for their location, character and charm. A house is sold unfurnished unless mentioned in the description. Agency fees payable by the seller. All measurements and distances are approximate. Information on the risks to which this property is exposed is available on the Georisques website: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Non contractual document.



**FOR SALE**

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES

### Maison de Maître à distance de marche des commodités

Découvrez cette élégante Maison de maître datant de 1863, située au centre de Valence d'Agen, à deux pas des commerces, tout en profitant du calme et de la tranquillité et depuis votre propre jardin. Les éléments d'époque et l'histoire sont combinés avec des pièces de réception spacieuses et lumineuses, 5 chambres et 3 salles de bains, une piscine et un parc conçus pour l'intimité, une cave et deux dépendances qui abritent une buanderie, un bureau et un espace de rangement pour le jardin. Le parking privé de quatre places fait de cet ensemble une opportunité unique qui est bien plus qu'une simple résidence, mais une invitation à vivre une vie élégante et raffinée, au cœur de l'histoire et du charme de Valence d'Agen, à quelques minutes du canal du midi. Ne manquez pas cette opportunité exceptionnelle !

**La situation :** Situé dans un quartier résidentiel à deux pas du centre de Valence d'Agen.

**Accès :** Département Tarn et Garonne, aéroport international de Toulouse à 55 min, 30 min de la gare TGV d'AGEN.

**Aménagement :** Total 260 m<sup>2</sup> - terrain 200m<sup>2</sup>

#### Rez de chaussée :

- o Hall d'entrée (30m<sup>2</sup>), escalier d'origine - vitrail
- o Salon (36m<sup>2</sup>) parquet d'origine, fenêtres sur deux côtés, cheminée en pierre blanche (non fonctionnelle)
- o Salle à manger (21m<sup>2</sup>)
- o Cuisine (15m<sup>2</sup>), accès à la cave
- o WC séparé

#### Premier étage :

- o Palier (19m<sup>2</sup>) - parquet d'origine
- o Chambre principale (23m<sup>2</sup>) parquet d'origine, salle de bain ensuite, dressing et accès aux WC
- o Salle de bain (8,6m<sup>2</sup>) lavabo, douche, dressing
- o WC séparé
- o Chambre 2 (19m<sup>2</sup>)
- o Salle de bain (5,8m<sup>2</sup>) lavabo, douche dans la baignoire - accès depuis les chambres 2 et 3 (jack and jill)
- o Chambre 3 (13m<sup>2</sup>)

#### Deuxième étage :

- o Chambre 4 (23m<sup>2</sup>) - dressing (7,6m<sup>2</sup>)
- o Salon/ 5ème chambre (26m<sup>2</sup>) - hauteur de 15m<sup>2</sup> - la chambre 4 n'est accessible que par cette pièce - chambre de passage
- o Salle de bain (10m<sup>2</sup>) - douche, WC, lavabo, accès à la réserve
- o Grenier

#### Annexe (+/-28m<sup>2</sup>)

- o Bureau (15m<sup>2</sup>)
- o Buanderie/Douche (6,5m<sup>2</sup>)
- o Rangement (6,5m<sup>2</sup>)

Commentaires : Nos propriétés ont été soigneusement sélectionnées pour leur emplacement, leur caractère et leur charme. Une maison est vendue non meublée sauf mention dans le descriptif. Honoraires d'agence à la charge du vendeur. Toutes les mesures et distances sont approximatives. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Document non contractuel.

**Condition :**

- o Chauffage par chaudière à gaz - renouvelé en 2024
- o Toit et isolation renouvelés en 2016

**Infos complémentaires :**

- o Piscine 5,5 x 3,2 m, coque dure
- o Barrière et système de sécurité installés
- o Parking privé pour quatre voitures
- o Deuxième dépendance pour le stockage du jardin et la piscine technique locale (20m2)
- o Hauteur sous plafond 3,55m
- o Cave voûtée en briques rouges (+/- 18m2)
- o Jardin avec système d'arrosage intégré et puit en brique rouge
- o Tout à l'égouts du village
- o Restrictions relatives à la protection historique - Bâtiment de France



**FOR SALE**

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES

