

## Impressionnante maison de maître entièrement rénovée au cœur de Montignac-Lascaux



## INFORMATION

Ville:	Montignac
Département:	Dordogne
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	181 m <sup>2</sup>
Terrain:	1400 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Posez vos valises dans cette superbe maison de ville !

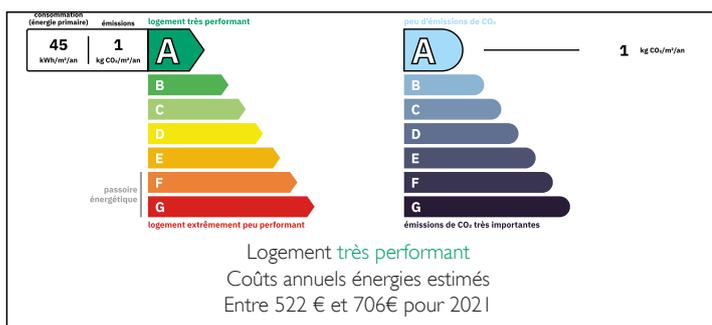
Entièrement rénovée en 2023, cette maison bénéficie d'un classement énergétique "A".

Répartie sur trois niveaux, le rez-de-chaussée est un espace clair et naturellement lumineux, combinant, d'un côté, une très grande cuisine et, de l'autre, un superbe salon/salle à manger à double exposition.

Le premier étage comprend trois chambres, dont une suite parentale avec placard et une salle de bains spacieuse équipée d'une baignoire et d'une douche.

Le deuxième étage exploite les combles et dispose d'un grand palier, de deux chambres, dont l'une avec une pièce communicante pouvant être utilisée comme dressing, ainsi que d'une douche et de WC

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

En passant par le double portail en fer forgé, on accède à un jardin de belle taille à l'avant, entouré d'un mur d'enceinte, avec une grande ouverture sur le côté permettant l'accès des véhicules et offrant plusieurs places de stationnement.

Rez-de-chaussée :

Un double escalier mène à l'entrée principale. On accède à un hall clair et aéré (7,6 m<sup>2</sup>), agrémenté de panneaux vitrés. Un WC (1 m<sup>2</sup>) se trouve immédiatement sur la droite.

Le salon et la salle à manger (31 m<sup>2</sup>) sont situés sur la gauche et bénéficient d'une double exposition, avec des portes menant au patio et au jardin à l'arrière.

La grande cuisine familiale (29,5 m<sup>2</sup>), entièrement équipée, comprend des appareils intégrés (double four, plaque vitrocéramique, hotte aspirante, lave-vaisselle et deux réfrigérateurs-congélateurs). Un grand îlot central favorise les moments de convivialité. Des portes-fenêtres doubles donnent accès au patio arrière.

Des portes coulissantes mènent à un petit garde-manger (5,3 m<sup>2</sup>) abritant la chaudière, les prises électriques et d'eau pour la machine à laver ainsi que les tableaux électriques.

Un escalier en bois authentique mène aux étages supérieurs.

Premier étage :

Chambre principale (18 m<sup>2</sup>) avec dressing (3,3 m<sup>2</sup>) et salle de bains attenante comprenant une douche séparée (7,2 m<sup>2</sup>). Cette chambre offre une vue sur le jardin arrière.

Chambre 2 (13,7 m<sup>2</sup>) avec cabine de douche et lavabo, également orientée vers le jardin arrière.

Chambre 3 (25,6 m<sup>2</sup>) avec une double porte donnant sur un petit balcon et une vue sur l'avant de la maison et la rive.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1712 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES