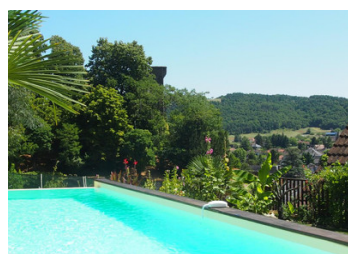


Vue dominante sur Montignac — maison principale + gîte 2 chambres, piscine & garage



## INFORMATION

Ville:	Montignac-Lascaux
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	180 m <sup>2</sup>
Terrain:	1500 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

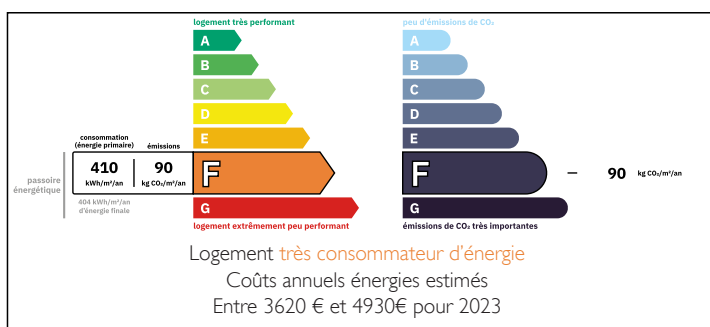
Située dans l'un des secteurs les plus recherchés de Montignac, cette propriété bénéficie d'une position dominante avec de superbes vues panoramiques sur la ville tout en restant à distance de marche des commerces, cafés et restaurants.

L'ensemble comprend une maison principale offrant un confort de vie de plain-pied avec des pièces lumineuses ouvrant sur une terrasse avec vue, ainsi qu'un gîte indépendant de deux chambres actuellement exploité en location saisonnière.

Les combles de la maison principale offrent également un potentiel d'aménagement (sous réserve d'autorisations) pour créer un espace de vie supplémentaire.

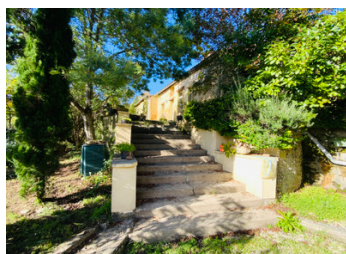
À l'extérieur, le jardin paysager entoure la propriété et accueille une piscine semi-infinity avec terrasse, idéale pour profiter pleinement du cadre. Un double garage, un accès sécurisé par portail et la fibre

## 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

### La Propriété

Implantée sur une agréable parcelle d'angle, la propriété bénéficie d'un double accès :

- par un portail piéton en fer forgé ouvrant sur le jardin latéral,
- ou par un portail motorisé permettant d'accéder en voiture à l'arrière de la maison et au double garage.

### Maison Principale

#### Rez-de-chaussée inférieur

Une vaste buanderie (18,4 m<sup>2</sup>) avec douche et WC (2 m<sup>2</sup>) offre un espace polyvalent idéal après une baignade ou pour recevoir des invités. Des portes ouvrent directement sur une terrasse pavée avec spa/jacuzzi.

#### Rez-de-chaussée surélevé

Quelques marches mènent à une cuisine lumineuse (11,6 m<sup>2</sup>), soigneusement aménagée avec rangements intégrés et fenêtres aluminium double vitrage donnant sur le jardin arrière.

La cuisine s'ouvre sur un espace salle à manger (13,6 m<sup>2</sup>), lui-même prolongé par un vaste séjour (30,3 m<sup>2</sup>). La cheminée constitue un point central chaleureux, tandis que des portes-fenêtres ouvrent sur la terrasse avant, offrant de superbes vues panoramiques sur Montignac.

Depuis la salle à manger, des portes coulissantes mènent à un dégagement avec placards intégrés, WC séparé (2 m<sup>2</sup>) et une grande chambre (21,5 m<sup>2</sup>) avec accès terrasse et salle d'eau privative (3,2 m<sup>2</sup>).

L'ensemble a été conçu pour un confort de vie de plain-pied, lumineux et fonctionnel.

### Gîte Indépendant

#### Rez-de-chaussée

Un hall d'entrée avec WC (0,85 m<sup>2</sup>) dessert à gauche une chambre (10,6 m<sup>2</sup>) avec douche à

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2555 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES