LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A33532LOW24 Prix: 66 600 EUR

Honoraires: 6600 € TTC inclus charge acquéreur (60 000 EUR hors honoraires)

**Une ancienne boucherie et une maison de village de caractère.**

## INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Augignac |
| Département: | Dordogne |
| Ch: | 6 |
| SdB: | 0 |
| Surface: | 174 m2 |
| Terrain: | 280 m2 |

## RÉSUMÉ

Cette propriété, une fois rénovée, pourrait être une maison spectaculaire, un commerce ou des appartements. Toutes les caractéristiques d'origine sont encore intactes. Cheminées, escalier, carrelage et lambris. Il s'agit d'une toile vierge. Située dans le centre d'Augignac. Cette maison offre de nombreuses possibilités grâce à sa taille (175m2), la boutique avec son propre accès depuis la rue, des places de parking à l'arrière, une cour et une terrasse de 280m2.

Le bâtiment est structurellement sain et sur les égouts, mais il aura besoin d'être modernisé (simple vitrage, pas de chauffage, ...).

Augignac est un joli village avec des commerces et une école, et se trouve à seulement quelques kilomètres du lac de baignade de Saint-Estèphe. Piegut-Pluviers, un bourg populaire, se trouve à seulement 4 km.

## DPE

DPE non requis.

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257

Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A33532LOW24 Prix: 66 600 EUR

Honoraires: 6600 € TTC inclus charge acquéreur (60 000 EUR hors honoraires)

## TAXES LOCALES

**Taxe habitation:** **EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

L'avant de la propriété comporte deux portes d'entrée. L'une pour le magasin et l'autre pour la maison. Le hall d'entrée principal présente un beau carrelage, des boiseries d'origine et un grand escalier.

Le rez-de-chaussée :
- Deux salons avec cheminées (16m2 chacun)
- Cuisine avec cheminée (13,8m2)
- Boutique (27m2)

1er étage ;
- 4 chambres à coucher (16m2- 16m2- 15m2- 14m2)
Toutes les chambres doubles avec cheminées d'origine
- Salle de bain (7m2)
- WC
- Salon/chambre 5 (14m2)
Cette pièce s'ouvre sur le jardin d'hiver/cuisine (9m2) et donne sur une terrasse. Si la propriété a été transformée en appartements, des escaliers permettent d'accéder à cette terrasse par l'arrière du bâtiment, ce qui lui donne un accès privé.

2ème étage :
- Chambre à coucher (16m2)
- Grenier avec possibilité de l'aménager en espace de vie.

-Atelier et réserve avec les anciens fours à pain.
- Cour et terrasse (280m2)
---
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : https://www.georisques.gouv.fr

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr