

## Charmante Maison en Pierre sur 6845 m avec Grange au Pizou

EXCLUSIF



## INFORMATION

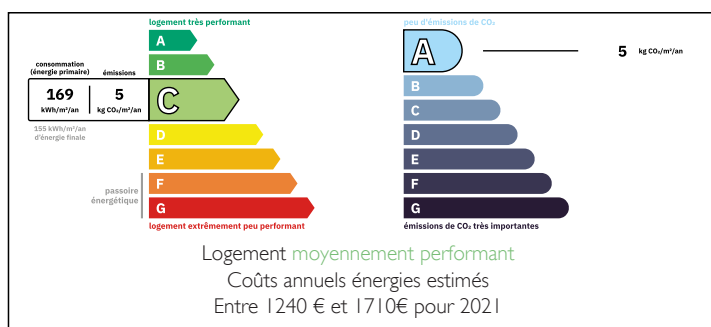
Ville:	Le Pizou
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	170 m <sup>2</sup>
Terrain:	6845 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Charmante maison en pierre de 170 m<sup>2</sup> située à Le Pizou (24700), sur un terrain clos de 6845 m<sup>2</sup> avec arbres matures et petit étang. À seulement 10 minutes de Montpon-Ménéstérol (gare SNCF et accès A89), 1h de Bordeaux et 45 min de Bergerac. Au rez-de-chaussée : cuisine, salon avec insert, chambre avec arrivée d'eau prête pour salle d'eau. À l'étage : 3 chambres, salle d'eau, grenier aménageable. Dépendances : grange, 2 chais, annexe avec douche, ancienne porcherie avec pompe de piscine, piscine hors-sol. Fosse septique aux normes (2020), toiture refaite il y a env. 15 ans, double vitrage. Le village offre boulangerie, épicerie, pharmacie, poste, médecins, école maternelle et primaire. Tous commerces et marché hebdo à Montpon.

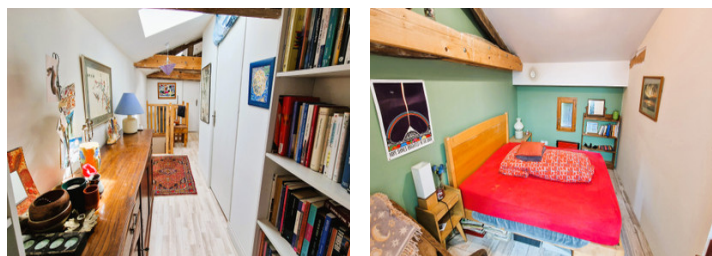
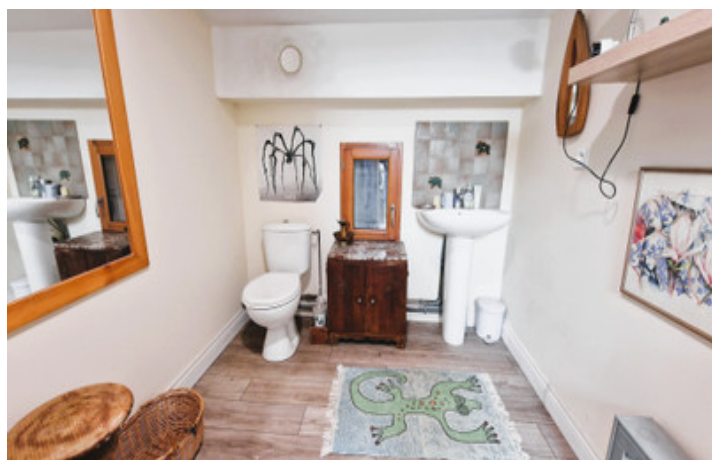


## DPE



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

Découvrez cette belle maison en pierre située dans le charmant village de Le Pizou (24700), offrant 170 m<sup>2</sup> habitables dans un environnement calme, avec 6 845 m<sup>2</sup> de terrain clos, arboré et doté d'un petit étang. À seulement 10 minutes de Montpon-Ménéstérol, avec gare et accès rapide à l'A89, cette propriété bénéficie d'un emplacement idéal à 1h de Bordeaux et 45 minutes de Bergerac.

Le rez-de-chaussée se compose d'un hall d'entrée, d'une cuisine, d'un salon chaleureux avec insert à bois (ventilé et relié au système de chauffage des chambres), ainsi qu'une chambre avec arrivées d'eau prêtes pour une salle d'eau privative.

À l'étage, vous trouverez trois chambres supplémentaires, une salle d'eau et un grenier aménageable en quatrième ou cinquième chambre, ou en bureau.

Les dépendances comprennent une grande grange, deux chais, une annexe (buanderie avec douche), ainsi qu'une ancienne porcherie abritant la pompe d'une piscine hors-sol.

Les travaux réalisés : toiture refaite il y a environ 15 ans, fosse septique conforme (2020), et fenêtres en double vitrage.

Le village de Le Pizou dispose de tous les services de proximité : boulangerie, épicerie, pharmacie, bar, La Poste, école maternelle et primaire, professionnels de santé. À quelques minutes, Montpon-Ménéstérol offre une gamme complète de commerces, grandes surfaces, services et un marché hebdomadaire animé.

-----  
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES