

Propriété en pierre authentique à Montignac-Lascaux – Idéale pour vie/travail ou usage mixte



INFORMATION

Ville:	Montignac-Lascaux
Département:	Dordogne
Ch:	0
SdB:	1
Surface:	111.6 m2
Terrain:	0 m2



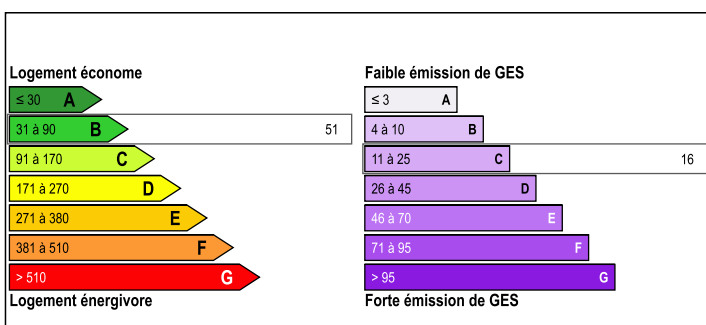
RÉSUMÉ

Une occasion rare d'acquérir une propriété en pierre sur trois niveaux, polyvalente, au cœur de Montignac-Lascaux. Offrant environ 111.6 m² d'espace intérieur modulable et deux entrées donnant sur la rue, ce bien se prête à une éventuelle division en deux unités distinctes, résidentielles ou à usage mixte (**sous réserve d'autorisation urbanistique**).

Le rez-de-chaussée comprend un salon accueillant avec cheminée ouverte et mur en pierre apparente, ainsi qu'un WC et un escalier menant aux étages supérieurs.

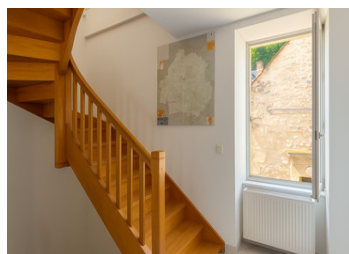
Le premier étage, d'une superficie de 43 m², est un espace ouvert baigné de lumière naturelle, équipé de points d'eau permettant l'installation d'un coin cuisine. Le dernier étage de 27 m² dispose déjà des arrivées et évacuations nécessaires à la création d'une salle de bains avec WC.

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

Cette propriété en pierre pleine de charme est idéalement située au cœur de Montignac-Lascaux, à seulement quelques pas des commerces, du marché, de la rivière Vézère et des célèbres sites préhistoriques de Lascaux. Offrant une flexibilité exceptionnelle sur trois niveaux, elle constitue une opportunité attrayante pour les investisseurs ou ceux qui recherchent une résidence ou un espace professionnel en centre-ville.

Rez-de-chaussée (~41,6 m²) :

Accès par deux entrées indépendantes, chacune sur un côté de la propriété — idéal pour un éventuel aménagement en deux unités (sous réserve d'autorisations administratives). Vous entrez dans un vaste salon avec cheminée fonctionnelle et mur en pierre apparente, offrant immédiatement charme et authenticité. Un couloir avec WC mène à l'escalier intérieur.

Premier étage (~43 m²) :

Un espace ouvert et lumineux, grâce à de nombreuses fenêtres. Actuellement utilisé comme bureau, ce niveau dispose d'un meuble kitchenette mobile, de points d'eau, et d'un bel espace adaptable en studio, logement ouvert ou espace professionnel.

Deuxième étage (~27 m²) :

Cet étage est déjà pré-équipé en plomberie pour l'installation d'une salle de bains avec WC. Avec les autorisations adéquates, il pourrait facilement être transformé en suite parentale, studio indépendant ou second bureau.

Aspects techniques et performance énergétique :

Isolation intérieure sur l'ensemble (hors murs en pierre conservés)

Fenêtres double vitrage à tous les niveaux

Chauffage et eau chaude au gaz de ville

Classe énergie : C – efficace et prêt à l'usage

Construction solide, plafonds hauts, et beaucoup de cachet

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1050 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES