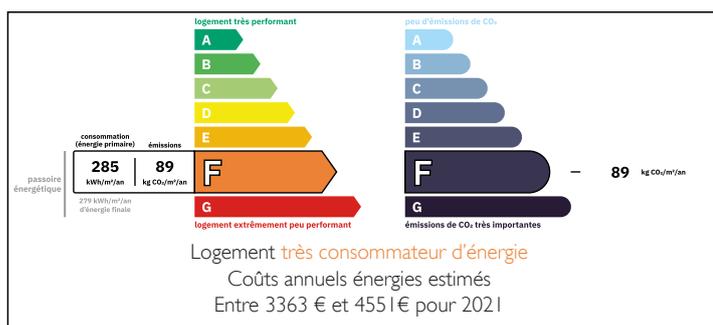


## Authentique maison de village avec cachet à Rouffignac Saint Cernin de Reilhac (24)



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac
Département:	Dordogne
Ch:	5
SdB:	1
Surface:	143 m <sup>2</sup>
Terrain:	332 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

À Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac (24580), découvrez cette authentique maison de village au charme fou.

Avec ses 140 m<sup>2</sup> habitables, elle offre 5 chambres, dont une au rez-de-chaussée, un vaste salon lumineux de 35 m<sup>2</sup>, une cuisine indépendante, et de superbes parquets en chêne. Les hauteurs sous plafond allant jusqu'à 3,00 m, ajoutent une vraie élégance.

Le jardin privatif, discret en ville, complète ce tableau rare. Vous y retrouverez un peu plus de 60 m<sup>2</sup> de sous-sol pour atelier ou rangement, et 45 m<sup>2</sup> de combles aménageables.

Un véritable projet de rénovation avec un fort potentiel !

Maison en pierre au charme authentique, plancher bois, cheminées dans chaque pièce, à deux pas des

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

Perché sur l'une des collines les plus élevées du Périgord Noir, ce village authentique et vif offre un charme discret : ruelles de pierre, église romane du XIII<sup>e</sup> s., reconstruit après la guerre, avec un label « Patrimoine Architectural du XX<sup>e</sup> siècle » et station verte.

À deux pas, la grotte aux 100 mammouths, ouverte au public dans un petit train électrique, vous transporte à 11 000 ans en arrière.

La maison développe environ 140 m<sup>2</sup> habitables, avec en plus plus de 60 m<sup>2</sup> de sous-sol et plus de 45 m<sup>2</sup> de combles exploitables. L'ensemble se situe à quelques pas des commodités du centre-bourg tout en bénéficiant d'un environnement calme et dégagé.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1 600 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

Au rez-de-chaussée, la maison s'organise autour d'un vaste salon de 35 m<sup>2</sup> baigné de lumière naturelle, accompagné par un parquet en chêne massif et une hauteur sous plafond proche des 3 mètres. Ce volume généreux invite à la convivialité et se prête parfaitement à une ouverture vers la cuisine de 10 m<sup>2</sup> attenante. Une redistribution des espaces permettrait de créer une pièce de vie traversante de plus de 45 m<sup>2</sup>, résolument moderne, tout en préservant le cachet de l'ancien.

Sur ce même niveau, une belle chambre de 20 m<sup>2</sup> complète le rez-de-chaussée, idéale en suite parentale ou pour agrandir le salon/cuisine

À l'étage, le palier dessert quatre chambres, toutes supérieures à 10 m<sup>2</sup>. Là encore, le charme de l'ancien opère grâce aux parquets de qualité et aux hauteurs sous plafond d'environ 2,80 m. Une salle de bain avec...

## NOTES