LEGGETT

IMMOBILIER INTERNATIONAL

Ref: A38176SAG24

Prix: 205 000 EUR

honoraires charge vendeur

Belle maison en pierre périgourdine, 2 chambres, village vivant, 1h de Bordeaux, 40 mins de St Émilion







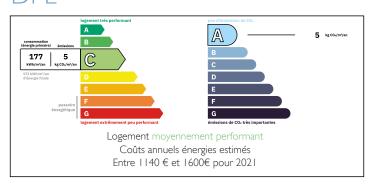








## DPF



### INFORMATION

Ville: Eygurande-et-Gardedeuil

Département: Dordogne

Ch: 2

SdB:

Surface: 107 m2
Terrain: 1591 m2

# RÉSUMÉ

Située dans un village paisible de la Dordogne, à seulement 8 km de Montpon-Ménestérol, cette charmante maison périgourdine en pierre allie authenticité, confort et potentiel.

Elle se compose d'un salon lumineux, d'une cuisine équipée avec cellier, de 2 chambres, d'une salle de bain et d'un WC séparé. Deux granges attenantes offrent un beau potentiel d'aménagement pour créer des chambres supplémentaires, un gîte ou un atelier. À l'arrière, profitez d'un jardin privé orienté sud avec vue sur la campagne, arbres matures et dépendance en pierre.

La maison est en excellent état structurel avec isolation récente, système de chauffage neuf et fosse septique aux normes (2020).

Idéale comme résidence principale, maison de vacances ou investissement locatif. Commodités à

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.





Ref: A38176SAG24

Prix: 205 000 EUR

honoraires charge vendeur







### TAXES LOCALES

Taxe foncière: 460 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

#### DESCRIPTION

Maison périgourdine en pierre

Salon avec insert: 25m2

Salon/chambre 1 avec parquet : 25m2 Chambre 2 : 12,30m2 avec carrelage ancien

Cuisine 14m2 Cellier : 9,50m Salle de bains : 10m2 WC indépendant

Grange attenante I : 36m2 -Faîtage : 6m - une dalle béton a été placée dans la perspective d'une 3ème

chambre (devis pour la terminer : 2800€).

Chaufferie: 9m2

Grange 2 avec étable : 93m2 - Faîtage : 4,30m Abri de jardin en pierre : environ 20m2

lardin arboré

Infos techniques : Isolation récente Double vitrage récent

Chauffage: pompe à chaleur air/eau, ballon d'eau

chaude thermo-dynamique, insert Toitures remaniées (factures) Assainissement conforme 2020

\_\_\_\_\_

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