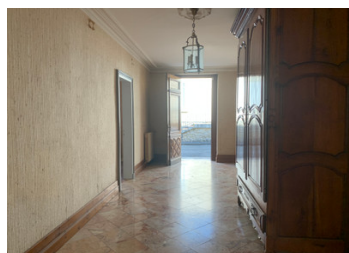


## Maison de caractère en pierre – style Girondine



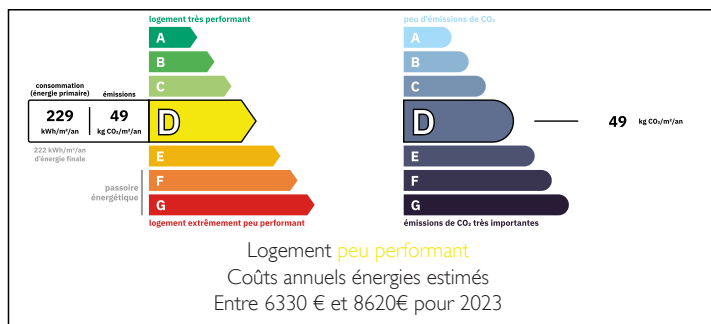
## INFORMATION

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Ville:       | Villefranche-de-Lonchat |
| Département: | Dordogne                |
| Ch:          | 5                       |
| SdB:         | 3                       |
| Surface:     | 330 m2                  |
| Terrain:     | 843 m2                  |

## RÉSUMÉ

Au cœur de Villefranche-de-Lonchat, cette propriété rare de 330 m<sup>2</sup> séduit par son élégance intemporelle et ses multiples possibilités. Avec ses deux habitations indépendantes, son jardin paysager et son vaste garage, elle combine charme de l'ancien, confort moderne et potentiel locatif ou familial d'exception.

## 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

Idéalement située en centre-bourg, à proximité immédiate des commerces et services, cette demeure de caractère déploie de généreux volumes et une atmosphère authentique.

La maison principale (245 m<sup>2</sup>) : Une belle entrée ouvre sur des pièces de réception baignées de lumière, comprenant un salon raffiné, une salle à manger conviviale et une cuisine indépendante. Le rez-de-chaussée accueille également une chambre avec dressing, une salle d'eau, une buanderie, une cuisine d'été, un patio intimiste et une véranda lumineuse.

À l'étage, un vaste palier distribue quatre chambres, une salle d'eau, des WC séparés et un espace de rangement.

La seconde habitation (88 m<sup>2</sup>), accessible par un garage privatif, constitue un atout majeur : actuellement louée, elle comprend un séjour, une cuisine, deux chambres, deux salles de bains avec WC et un espace de stockage. L'assurance d'un revenu locatif immédiat ou d'un accueil élégant pour vos invités.

Les atouts : Jardin clos et arboré, vaste garage, deux logements autonomes, emplacement privilégié au cœur du village.

Chauffage : au gaz de ville

Tout à l'égout

Une demeure d'exception, alliant authenticité, confort et potentiel, idéale pour une résidence familiale élégante ou un projet patrimonial de qualité.

-----

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

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1892 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES