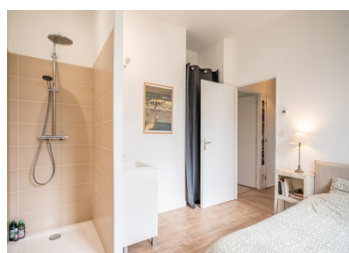


## Maison bourgeoise type loft, belles prestations au cœur de Montignac



## INFORMATION

Ville:	Montignac
Département:	Dordogne
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	181 m <sup>2</sup>
Terrain:	1405 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

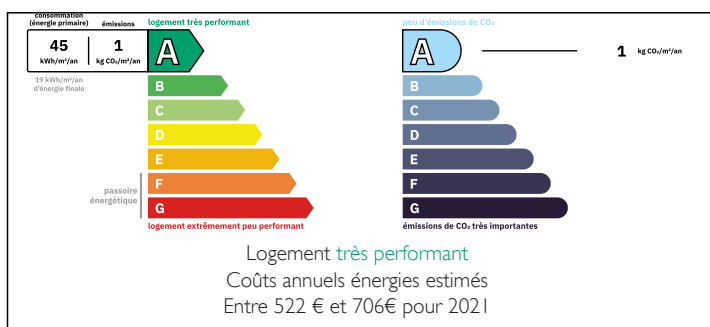
Sujet récent d'une rénovation complète, avec goût, cette belle maison de ville est située au cœur de Montignac, à deux pas de la Vézère, des commerces et du marché.

Proposant cinq chambres, de belles prestations, une large terrasse de 60 m<sup>2</sup> surplombant une piscine chauffée et un jardin privatif, l'endroit allie le confort du moderne avec le cachet d'un esprit loft, dans un environnement village riche en activité toute l'année.

Rare classement énergétique A, nombreux équipements de qualité, parking privé sécurisé et sous-sol sur toute la surface.

Idéale en résidence principale ou secondaire, cette maison combine élégance, performance énergétique et emplacement de premier choix en Périgord Noir.

## 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

Située dans l'un des villages les plus prisés du Périgord Noir, cette magnifique maison de ville entièrement rénovée en 2023 combine charme et confort de vie. Le lieu pourrait être aussi bien idéal pour une famille que une résidence secondaire ou de la location saisonnière de prestige. Il se démarque notamment par un classement énergétique A, très rare dans l'ancien.

### Rez-de-chaussée

On entre par un escalier double menant à un hall lumineux (7,6 m<sup>2</sup>) avec panneaux vitrés. Sur la gauche, un salon/salle à manger traversant de 31 m<sup>2</sup> avec accès direct à la terrasse. À droite, une grande cuisine moderne de 29,5 m<sup>2</sup>, entièrement équipée avec îlot central, électroménager intégré (double four, plaques vitrocéramiques, hotte, lave-vaisselle, deux réfrigérateurs), ouvrant sur une arrière-cuisine/penderie technique (5,3 m<sup>2</sup>) avec espace buanderie. WC pour les invités dans l'entrée.

### Premier étage

- Suite parentale de 18 m<sup>2</sup> avec dressing (3,3 m<sup>2</sup>) et salle de bain attenante (7,2 m<sup>2</sup>) avec baignoire et douche
- Chambre 2 (13,7 m<sup>2</sup>) avec coin lavabo, vue sur jardin
- Chambre 3 (25,6 m<sup>2</sup>) avec balcon et vue sur la rivière
- WC séparé (1,5 m<sup>2</sup>)

### Deuxième étage

- Grand palier de 10 m<sup>2</sup>, pré-équipé pour une kitchenette
- Chambre 4 (11 m<sup>2</sup>) avec pièce attenante (2,5 m<sup>2</sup>)
- Chambre 5 (5,5 m<sup>2</sup>)
- Salle d'eau moderne (7 m<sup>2</sup>)
- WC séparé (1 m<sup>2</sup>)

### Sous-sol

Le sous-sol occupe toute la surface du rez-de-chaussée. Offrant un grand espace pour le rangement ou un atelier, il abrite notamment les

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1712 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES