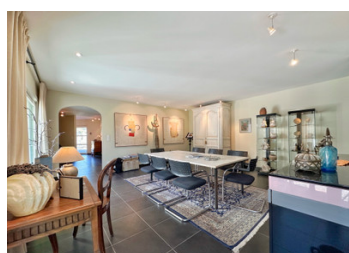
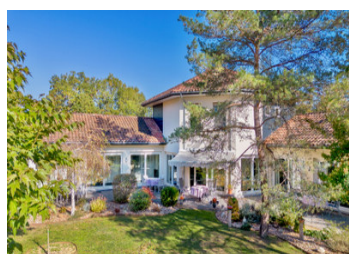


Impeccable Villa de 4 chambres avec très grand jardin et bois, dans un petit hameau calme, à 10mn de Ribérac



## INFORMATION

Ville:	Bourg-du-Bost
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	305 m2
Terrain:	11137 m2

## RÉSUMÉ

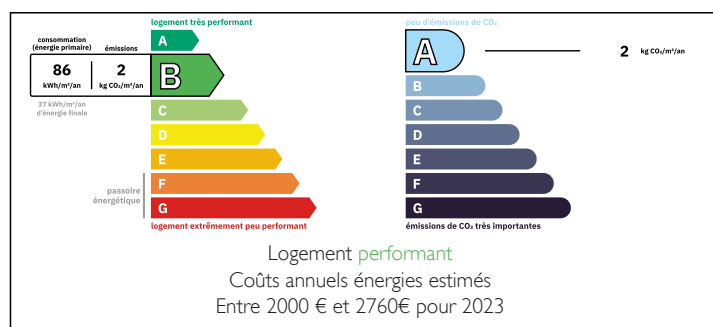
Cette maison d'architecte haut de gamme se situe aux abords du village de Bourg-du-Bost, en Dordogne. Construite en 2009 pour impressionner, elle offre un confort moderne, une touche artistique et une disposition pensée pour le quotidien.

Affichant une impressionnante performance énergétique classée B, elle bénéficie du chauffage au sol, du double vitrage, d'une pompe à chaleur et même d'un générateur en cas de coupure de courant.

Idéalement située à seulement 10 minutes de Ribérac, 35 minutes de Périgueux, avec Angoulême (TGV), l'aéroport de Bergerac (1h) et celui de Bordeaux (1h30) à proximité, elle allie parfaitement calme et connectivité.

Profitez d'un intérieur spacieux et baigné de lumière, de 9 baies vitrées coulissantes, d'un vaste jardin, ainsi

## 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 maison d'architecte exceptionnelle, construite en 2009, incarne un subtil équilibre entre vie artistique et sérénité campagnarde. Dès l'entrée, vous serez séduit par la luminosité, les volumes et une atmosphère qui mêle modernité et chaleur.

Conçue en forme de L autour d'une cuisine contemporaine centrale, la maison met à l'honneur la lumière, la nature et le confort au quotidien. Chaque détail – de l'éclairage réfléchi qui met en valeur les volumes et les finitions – a été soigneusement pensé.

Intérieur :

- Entrée (35,76 m<sup>2</sup>) : Un hall d'accueil impressionnant qui donne immédiatement le ton. Doubles portes vitrées, éclairage personnalisé, circulation fluide vers la cuisine, les deux ailes de la maison, et l'escalier menant à l'étage. Placard sous l'escalier.

- Cuisine (16,57 m<sup>2</sup>) : Véritable cœur de la maison. Entièrement équipée avec deux fours, une plaque à induction et un feu gaz séparé, deux hottes aspirantes, meubles en bois et inox, un îlot central avec évier et lave-vaisselle. Trois baies vitrées donnent accès à la terrasse.

- Buanderie (16,57 m<sup>2</sup>) : Contient la pompe à chaleur, l'adoucisseur d'eau, le lave-linge, un évier et le tableau électrique (pré-câblé pour une future piscine). Accès direct à l'extérieur et au garage/atelier.

- Salon / Salle à manger (54,14 m<sup>2</sup>) : Espaces semi-ouverts séparés par un mur central avec arrivée de gaz préinstallée (possibilité d'ajouter une cheminée). Trois baies vitrées offrent une belle ouverture vers l'extérieur. Éclairage intégré, étagères murales et élégance sobre.

- WC (1,82 m<sup>2</sup>) : Avec lave-mains, VMC et fenêtre opaque.

Chambres – Rez-de-chaussée :

-...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1568 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES