

Périgourdine rénovée avec charme, 218 m habitables, grand garage, jardin clos à 10 min de Bergerac

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Bergerac
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	218 m ²
Terrain:	2539 m ²

RÉSUMÉ

À 10 minutes de Bergerac, cette superbe périgourdine offre 218 m² habitables (232 m² utiles) sur un terrain clos de 2 539 m², sans vis-à-vis et piscinable.

Rénovée en 2006–2007, elle allie charme et confort : poutres, pierres, cheminée, double vitrage, panneaux solaires, chauffage fioul.

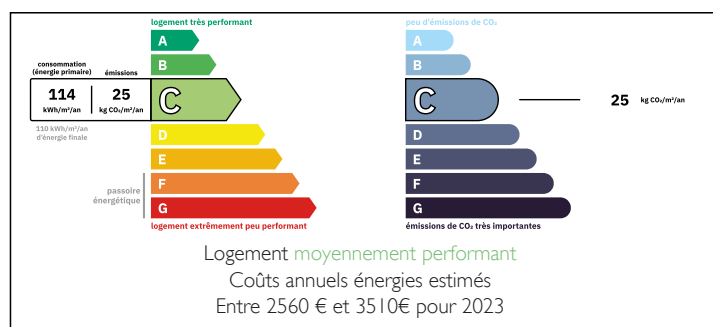
Le rez-de-chaussée comprend 2 chambres (3e possible), cuisine équipée, salon, salle à manger, 2 salles d'eau, WC, buanderie.

À l'étage : 2 chambres (3e possible), mezzanine, salle d'eau, WC.

Garage de 70 m² adapté à une activité pro.

Proche gare, aéroport, commerces et écoles.

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

À dix minutes de Bergerac, dans la commune d'Eyraud-Crempse-Maurens, cette élégante maison périgourdine incarne le charme et la solidité de l'architecture traditionnelle.

Rénovée avec soin en 2006–2007, elle offre une surface habitable de 218 m² (232 m² utiles), répartie sur deux niveaux, et s'accompagne d'un vaste garage de 70 m², idéal pour une activité professionnelle, un atelier ou un espace de stockage.

Dès l'entrée, les matériaux nobles et les éléments de caractère séduisent : poutres apparentes, pierres naturelles et cheminée confèrent à l'ensemble une atmosphère chaleureuse et authentique.

Le rez-de-chaussée accueille deux chambres dont une suite parentale avec salle de bains et WC séparé et une seconde suite parentale avec salle d'eau, une cuisine équipée, une salle à manger, un salon lumineux, une chaufferie-buanderie, une lingerie, un bureau et des toilettes séparées.

À l'étage, deux autres chambres (troisième possible), une salle d'eau, une mezzanine et un second WC complètent l'ensemble.

Le terrain clos de 2 539 m², sans vis-à-vis, offre une belle intimité et un potentiel piscinable.

Un puits, des panneaux solaires, le double vitrage et un chauffage au fioul assurent confort et efficacité énergétique (DPE classé C), rare pour une maison de cette époque.

La propriété bénéficie d'un accès rapide à la gare SNCF et à l'aéroport de Bergerac, ainsi qu'à tous les commerces, écoles et services essentiels, accessibles en moins de 15 minutes.

Elle conviendra aussi bien à une famille en quête de tranquillité qu'à des acquéreurs étrangers ou investisseurs souhaitant valoriser un bien de

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 751 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES