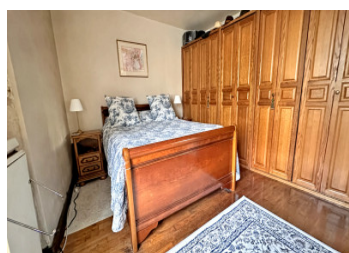


Maison de village avec 3 chambres, 2 salles de bain, cuisine ouverte, salon, grange, jardins, parking piscine



## INFORMATION

Ville:	La Jemaye-Ponteyraud
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	95 m2
Terrain:	1481 m2

## RÉSUMÉ

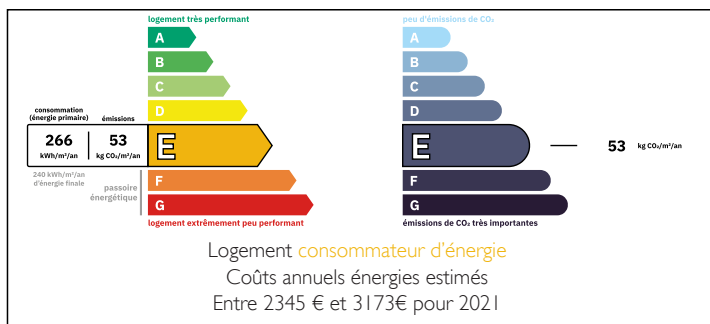
Maison de trois chambres magnifiquement présentée, située à la lisière d'un joli village, offrant une vue dégagée sur la campagne. Un portail depuis le jardin permet un accès direct à des promenades bucoliques.

Le village possède un petit bar—ouvert deux fois par semaine—qui se transforme en véritable lieu de rencontre pour la communauté locale.

Le jardin comprend un puits traditionnel encore parfaitement fonctionnel, idéal pour arroser les plantes. La propriété est reliée à la maison voisine uniquement par la grande grange, donnant une forte impression de maison indépendante tout en bénéficiant de la polyvalence de la grange.

Le village dynamique de Vanxains, offrant une boulangerie, un bureau de poste et un coiffeur, se trouve à seulement cinq minutes en voiture, tandis que la ville animée de Ribérac, avec une grande variété de services, est accessible en quinze minutes. Une propriété exceptionnelle...

## 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

En entrant dans la propriété par le hall lumineux et accueillant, vous arrivez aux WC du rez-de-chaussée. Plus loin se trouvent la salle de douche/buanderie (7 m<sup>2</sup>). À côté se trouve la chambre du rez-de-chaussée (14 m<sup>2</sup>), équipée de placards muraux sur toute la longueur.

Le cœur de la maison est l'impressionnante cuisine/salon/salle à manger ouverte (42 m<sup>2</sup>), avec une belle cheminée en pierre et un poêle à bois — parfait pour des soirées confortables. La cuisine est bien équipée avec des meubles encastrés, un plan de travail généreux et une attractive hotte d'angle. La cuisine et le salon s'ouvrent directement sur le jardin.

À l'étage, un palier spacieux (12 m<sup>2</sup>) avec fenêtres de toit Velux crée un coin lecture idéal. Ce niveau propose également une magnifique salle de bains de grande taille (13 m<sup>2</sup>) avec baignoire, douche et WC, ainsi qu'une deuxième chambre (16 m<sup>2</sup>). Quelques marches caractéristiques mènent à un second salon (17 m<sup>2</sup>), baigné de lumière naturelle grâce à la fenêtre Velux, qui s'ouvre à son tour sur la troisième grande chambre (15 m<sup>2</sup>) mettant en valeur les poutres d'origine. Tout l'étage supérieur se prête parfaitement à une utilisation en suite pour invités.

La grange spacieuse (60 m<sup>2</sup>) offre amplement d'espace pour accueillir un camping-car, avec un accès pratique depuis la route. À l'intérieur de la grange se trouvent un garage et une chambre froide (10 m<sup>2</sup>) — idéale pour les légumes, les conserves et le vin.

Le jardin comprend une piscine hors sol avec...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **978 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES