

Une authentique et charmante maison de campagne française avec grange indépendante dans un hameau paisible.

EXCLUSIF



INFORMATION

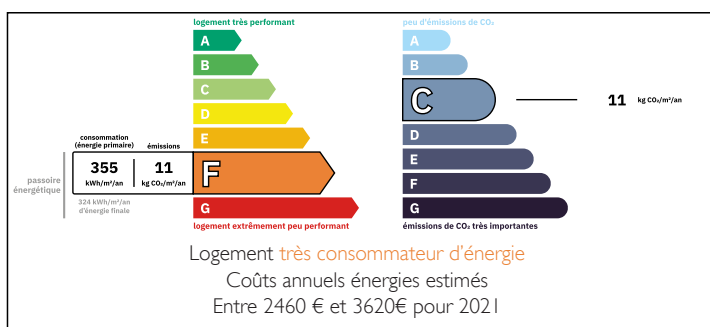
Ville:	Étouars
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	158 m ²
Terrain:	1021 m ²

RÉSUMÉ

Une maison de caractère pleine de charme, située au nord de la Dordogne, à proximité de villages recherchés offrant toutes les commodités du quotidien, dans un environnement paisible avec de magnifiques promenades accessibles directement depuis la propriété.

Soigneusement entretenue et améliorée avec goût, elle marie authenticité et confort moderne. Les fenêtres et portes en double vitrage récemment installées (aluminium extérieur, PVC blanc intérieur) assurent une excellente isolation tout en respectant le caractère d'origine. Poutres apparentes, encadrements de portes traditionnels, bel escalier ancien et solives visibles confèrent chaleur et authenticité à l'ensemble.

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

Deux entrées indépendantes, à l'avant et à l'arrière, ouvrent sur un hall spacieux et accueillant. Les tomettes anciennes en terre cuite se prolongent harmonieusement dans les pièces, donnant d'emblée un ton chaleureux et authentique à l'ensemble.

À droite :

Chambre (12,50 m²) avec vue sur le jardin clos en terrasses

Seconde chambre (12,55 m²), actuellement aménagée en dressing, pouvant également faire office de bureau ou chambre d'amis

À gauche :

Salon / salle à manger cosy (28,50 m²) avec une élégante poêle à bois Godin

Cuisine (8,90 m²)

Salle de bains (7,37 m²)

Cellier (3,20 m²)

Buanderie (2 m²)

WC séparés (1,60 m²)

À l'étage se dévoile la véritable pièce maîtresse de la maison : un remarquable espace de 73 m² aménagé en chambre et salon, avec poêle à bois et accès à un balcon. La magnifique charpente apparente et la belle hauteur sous plafond renforcent la sensation de volume et de confort, offrant un espace polyvalent idéal en suite parentale, atelier ou pièce de réception supplémentaire.

Face à l'entrée, une grange d'environ 100 m² en excellent état complète l'ensemble. Elle comprend un vaste atelier, une mezzanine de stockage et une dalle béton permettant le stationnement ou le rangement de matériel de jardin.

Parmi les prestations supplémentaires : un puits avec une réserve d'eau abondante et la fibre optique, idéale pour le télétravail.

Localisation

La propriété se trouve à seulement 10 minutes du

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 311 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES