

Maison de caractère de deux chambres avec le confort moderne et un beau jardin



## INFORMATION

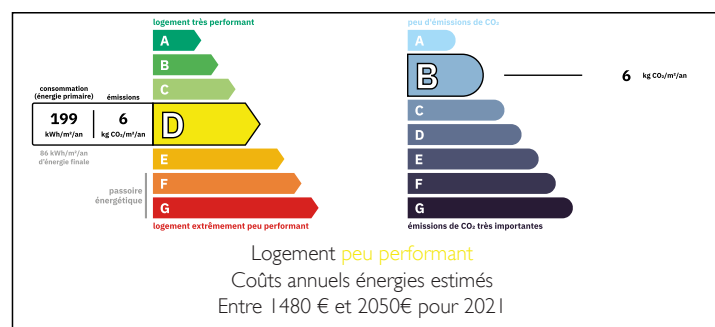
Ville:	Dournazac
Département:	Haute-Vienne
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	122 m <sup>2</sup>
Terrain:	2006 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Située dans le Parc naturel régional Limousin-Périgord, à proximité d'un magnifique et renommé château du XII<sup>e</sup> siècle, cette propriété offre de superbes éléments de caractère et a été soigneusement rénovée avec une pompe à chaleur, un système d'assainissement neuf, ainsi qu'une cuisine et une salle de bains récemment installées.

## 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

Autrefois faisant partie du domaine du château et située à pied de sa taverne, cette charmante propriété regorge de caractère, avec ses murs en pierre apparente, ses impressionnantes cheminées et ses poutres apparentes.

La porte d'entrée donne sur une spacieuse cuisine équipée (25,4 m<sup>2</sup>), offrant un bel espace pour un coin repas ainsi que la possibilité d'installer un îlot central. Le salon (20,6 m<sup>2</sup>) est doté d'un poêle à bois. Une salle d'eau récemment rénovée (6,8 m<sup>2</sup>) offre également un emplacement pour un lave-linge et un sèche-linge (compris dans la vente).

À l'étage, le charme se poursuit avec deux grandes chambres (24 m<sup>2</sup> et 18 m<sup>2</sup>), dont l'une conserve sa remarquable cheminée d'origine, ainsi qu'un WC indépendant.

Les combles, bien isolés, offrent un excellent potentiel d'aménagement pour créer des chambres supplémentaires, sous réserve des autorisations nécessaires. Il y a également un rangement utile à côté du grenier.

La propriété dispose également d'un espace de stockage latéral (10,2 m<sup>2</sup>), d'une cave voûtée et d'une dépendance attenante à l'arrière sur deux niveaux, offrant des possibilités d'extension supplémentaires (sous réserve d'autorisation).

La maison bénéficie d'une pompe à chaleur air/eau, du double vitrage, de la fibre optique et d'un système d'assainissement conforme.

Implantée sur un terrain clos d'environ 2 000 m<sup>2</sup>, la propriété dispose d'un jardin en partie équipé de clôtures électriques, avec un abri adapté pour de petits animaux.

À seulement quelques minutes en voiture de Doumazac (1,9 km), où se trouvent une épicerie, une boulangerie, une pharmacie et un bar. Les

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES