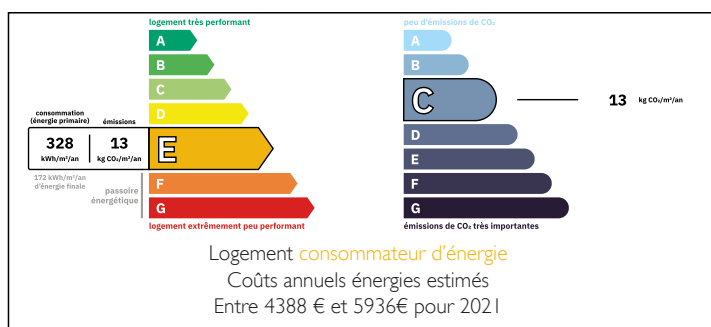


Élégante périgourdine rénovée avec potentiel rare au cœur du village | Cénac - Domme | Périgord Noir



DPE



INFORMATION

Ville:	Cénac-et-Saint-Julien
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	147 m ²
Terrain:	2530 m ²

RÉSUMÉ

Charmante maison périgourdine rénovée située à Cénac-et-Saint-Julien, commune dynamique toute l'année avec commerces, services, marché de plein air et coopérative de producteurs locaux, à proximité immédiate des sites touristiques prisés du Périgord Noir.

Lumineuse et pleine de charme, cette propriété offre un beau potentiel avec déjà 4 chambres et la possibilité de créer deux espaces d'habitation distincts en ajoutant une cuisine à l'étage. Les combles, déjà partiellement aménagés avec une pièce de 15m² et lucarne, permettent d'envisager facilement une suite supplémentaire.

Vous bénéficierez également d'un grand garage, de petites dépendances et d'un joli terrain plat en zone constructible permettant l'implantation d'une piscine (sous réserve des autorisations d'urbanisme), tout le potentiel pour imaginer un espace détente et

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

Au cœur du Périgord Noir, dans la très recherchée commune de Cénac-et-Saint-Julien, découvrez cette charmante maison périgourdine alliant authenticité et potentiel.

Idéalement située dans un environnement vivant toute l'année, vous profitez de tous les services à pied : commerces, boulangerie, médecins, pharmacie, écoles, marché de plein air et coopérative de producteurs locaux.

Les plus beaux sites touristiques de la région sont accessibles en quelques minutes seulement.

La maison, rénovée et baignée de lumière, propose aujourd'hui un espace de vie agréable, tout en offrant de nombreuses possibilités d'évolution. Il est notamment envisageable d'aménager une seconde cuisine à l'étage afin de créer deux logements indépendants, parfait pour un projet familial ou locatif.

Double vitrage installé en 2018
Chauffage 100% Electrique
Assainissement collectif (tout-à-l'égout)

Les combles représentent un atout complémentaire : une surface reste à exploiter, avec une première pièce de 15m² déjà existante équipée d'une lucarne. Après rénovation, cet espace pourrait facilement accueillir une suite parentale ou un espace nuit supplémentaire.

À l'extérieur, vous bénéficiez d'un joli terrain plat, situé en zone constructible, offrant encore des perspectives d'aménagement ou d'extension. Une piscine (sous réserve des autorisations d'urbanisme) pourrait agrémente ce joli jardin paysagé..

Une maison pleine de charme, idéalement placée, qui saura séduire aussi bien en résidence principale qu'en projet secondaire ou locatif.

Rez-de-chaussée :

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1080 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES