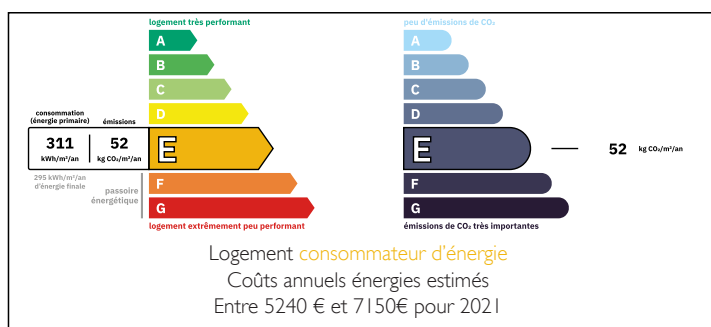


## Maison de caractère avec gîte et vues dégagées



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Montagnier
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	208 m <sup>2</sup>
Terrain:	5355 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située dans le charmant village de Montagnier, au nord de la Dordogne, cette propriété de caractère bénéficie d'une position privilégiée avec de magnifiques vues sur la vallée environnante.

À pied, vous trouverez une boulangerie réputée ainsi qu'un restaurant, tandis que la commune voisine de Tocane-Saint-Apre propose l'ensemble des commodités.

Accessible par un portail automatique, une allée descendante mène à la maison principale ainsi qu'au gîte indépendant, chacun disposant de son propre garage en sous-sol. Le jardin, bien établi, offre une agréable atmosphère de campagne tout en étant situé dans un environnement villageois.

Bien que nécessitant quelques travaux de modernisation, l'ensemble présente de beaux volumes, du cachet et un fort potentiel, idéal pour

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

### Rez-de-chaussée

L'entrée se fait dans un hall central (11,9 m<sup>2</sup>) desservant les différentes pièces ainsi que l'accès au sous-sol.

- Salon (37,9 m<sup>2</sup>) : Belle pièce de vie avec insert, deux portes-fenêtres ouvrant sur la terrasse et accès direct à la véranda. Escalier vers l'étage.
- Cuisine (11,8 m<sup>2</sup>) : Cuisine équipée avec four, plaques gaz et halogènes, réfrigérateur et congélateur intégrés.
- Chambre 3 (11,9 m<sup>2</sup>) : Avec porte-fenêtre donnant sur la terrasse et placard intégré.
- Chambre 4 (12,8 m<sup>2</sup>) : Également avec accès à la terrasse et rangements intégrés.
- Salle d'eau (6,4 m<sup>2</sup>) : Douche à l'italienne, bidet, double vasque, sèche-serviettes.
- WC indépendant (1,7 m<sup>2</sup>)

Depuis le salon :

- Véranda (19,8 m<sup>2</sup>) : Entièrement vitrée avec volets roulants électriques, offrant un espace de vie supplémentaire avec accès à la terrasse et à l'arrière du jardin.

### Étage

- Palier / coin lecture (2,9 m<sup>2</sup>) avec radiateur.
- Couloir (10,1 m<sup>2</sup>) avec placard intégré.
- Chambre 1 (14,9 m<sup>2</sup>) : Vue dégagée à l'arrière, avec accès à un dressing (8,7 m<sup>2</sup>) pouvant être transformé en salle d'eau privative.
- Chambre 2 (13,8 m<sup>2</sup>) : Également avec vue dégagée sur la campagne.
- Salle d'eau (4,1 m<sup>2</sup>) : Douche, bidet, lavabo, sèche-serviettes et radiateur.
- WC indépendant (1,1 m<sup>2</sup>)

### Gîte indépendant

Plein de charme avec murs en pierre apparente :

- Pièce de vie / cuisine (28,6 m<sup>2</sup>) : Avec insert, cuisine d'angle (plaque gaz, évier, réfrigérateur) et vue sur le jardin et la vallée.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1662 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES