

Maison de caractère en pierre avec piscine – 252 m habitables – charme authentique et beaux volumes



## INFORMATION

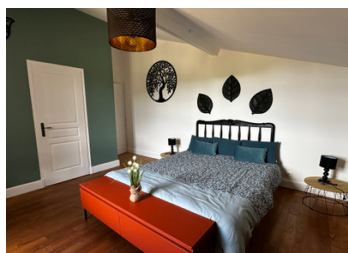
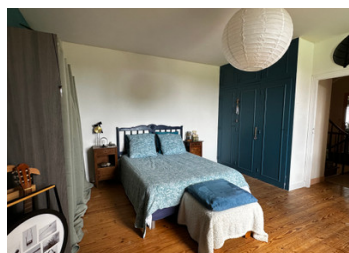
|              |               |
|--------------|---------------|
| Ville:       | Fougueyrolles |
| Département: | Dordogne      |
| Ch:          | 6             |
| SdB:         | 4             |
| Surface:     | 252 m2        |
| Terrain:     | 11035 m2      |

## RÉSUMÉ

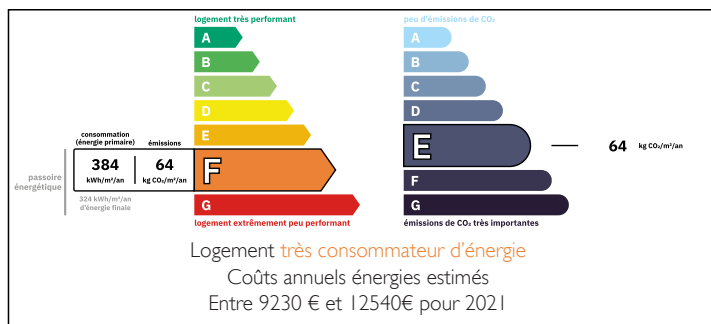
Cette élégante girondine séduit immédiatement par son authenticité, ses volumes généreux et son environnement paisible.

La propriété se compose d'une habitation principale avec trois chambres et d'un deuxième logement avec également trois chambres, les deux parties étant liées par une grange.

Une piscine complète ce bien.



## 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

La maison principale s'ouvre sur une entrée centrale (12,58m<sup>2</sup>) distribuant harmonieusement les pièces de vie. À gauche, un salon chaleureux (25,23m<sup>2</sup>) invite à la détente, tandis qu'à droite se trouve une cuisine conviviale (21,32m<sup>2</sup>) équipée d'un poêle à bois. Un WC complète le rez-de-chaussée.

Depuis le hall, un escalier mène au premier étage où se trouvent la chambre parentale avec salle d'eau privative (22,63 m<sup>2</sup>) une deuxième chambre (13 m<sup>2</sup>), une chambre d'enfant (7,87m<sup>2</sup>), une salle de bain (8,28m<sup>2</sup>) et un wc. L'escalier se prolonge jusqu'aux combles.

À l'arrière une deuxième habitation indépendante se compose d'un salon lumineux pré-équipé pour un cuisine (45m<sup>2</sup>) ouvrant sur une terrasse, d'une chambre avec sa salle d'eau et son wc (23,2m<sup>2</sup>), d'une pièce (9,82m<sup>2</sup>) et à l'étage de deux chambres avec chacune leur salle d'eau et leur wc (21,14m<sup>2</sup> et 21,28m<sup>2</sup>).

La piscine et sa grande terrasse offrent un bel espace de détente.

Possibilité de transformer la grange en grand salon reliant les deux parties habitables.

Cette propriété bénéficie d'un environnement calme tout en restant proche des commodités et infrastructures principales:

- Commerces et services de proximité à environ 4 km
- Gare SNCF de Sainte-Foy-la-Grande à environ 8 km
- Aéroport Bergerac Dordogne Périgord à environ 28 km
- Golf des Vigiers à environ 18 km
- Golf de Gardegan à environ 12 km
- Bordeaux centre à environ 75 km

Un emplacement idéal pour profiter d'un cadre de vie paisible tout en restant facilement accessible.

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES