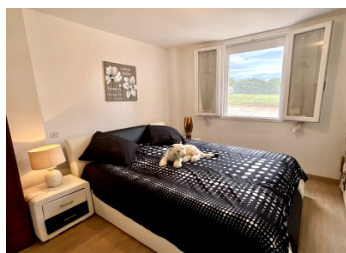
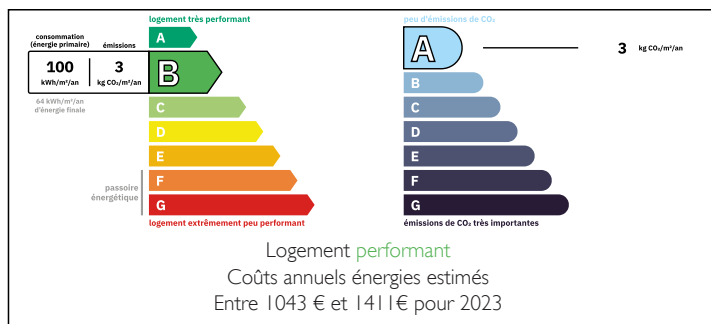


Charmante maison de plain-pied 3 chambres, DPE B, proche Montignac



DPE



## INFORMATION

|              |          |
|--------------|----------|
| Ville:       | Thonac   |
| Département: | Dordogne |
| Ch:          | 3        |
| SdB:         | 1        |
| Surface:     | 126 m2   |
| Terrain:     | 1699 m2  |

## RÉSUMÉ

Idéalement située entre Montignac-Lascaux et le pittoresque village de Saint-Léon-sur-Vézère, cette agréable maison de plain-pied allie le charme d'une propriété périgourdine au confort et à l'efficacité d'une habitation moderne.

Édifiée sur un terrain clos avec portail coulissant motorisé, elle bénéficie de généreux espaces verts et d'un potentiel pour l'installation d'une piscine (sous réserve des autorisations nécessaires), tout en restant proche des commerces, restaurants et principaux sites touristiques de la région.

Le cœur de la maison est un superbe séjour cathédrale d'environ 43 m² avec poutres apparentes, parements en pierre et larges ouvertures vitrées apportant une belle luminosité. Une cuisine spacieuse avec cellier attenant, trois chambres, un garage avec mezzanine, un atelier et un carport couvert complètent cet ensemble particulièrement

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.



## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1187 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Bénéficiant d'une situation privilégiée entre Montignac-Lascaux et le charmant village de Saint-Léon-sur-Vézère, cette agréable maison de plain-pied offre un cadre de vie paisible au cœur du Périgord Noir.

Accessible par un portail coulissant motorisé, la propriété s'inscrit au cœur d'un terrain entièrement clos, agrémenté de généreux espaces verts à l'avant de la maison. Les extérieurs offrent un cadre idéal pour la vie de famille, les réceptions entre amis, le jardinage ou encore l'installation d'une piscine, sous réserve des autorisations nécessaires.

Conçue pour un confort de vie de plain-pied, la maison s'articule autour d'un superbe séjour cathédrale d'environ 43,5 m<sup>2</sup>. Les poutres apparentes, les murs en parement de pierre et les larges baies vitrées coulissantes créent un espace de vie lumineux, chaleureux et particulièrement agréable en toute saison.

La cuisine attenante, d'environ 4,44 m x 3,80 m, offre un bel espace pour cuisiner et prendre les repas au quotidien. Elle est complétée par un cellier attendant d'environ 1,76 m x 3,85 m, apportant un espace de rangement et de buanderie particulièrement appréciable.

L'espace nuit, indépendant des pièces de vie, comprend :

- Chambre 1 : environ 3,30 m x 3,40 m
- Chambre 2 : environ 4,20 m x 3,33 m
- Chambre 3 : environ 3,26 m x 4,60 m
- Salle d'eau familiale
- WC indépendant

La propriété bénéficie également d'un garage avec mezzanine de stockage d'environ 6,55 m x 3,94 m, d'un atelier attendant d'environ 3,75 m x 1,92 m ainsi que d'un carport couvert en tuiles d'environ 4,80 m x 3,75...