

Maison de caractère avec gîte indépendant, garage et jardins au cœur de Montignac-Lascaux



INFORMATION

Ville:	Montignac-Lascaux
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	152 m2
Terrain:	500 m2

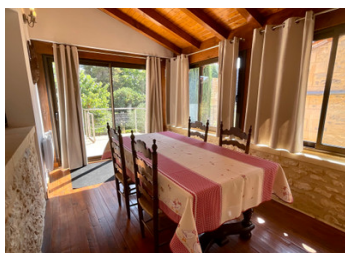
RÉSUMÉ

Derrière une façade discrète se cache l'un des véritables trésors du vieux Montignac.

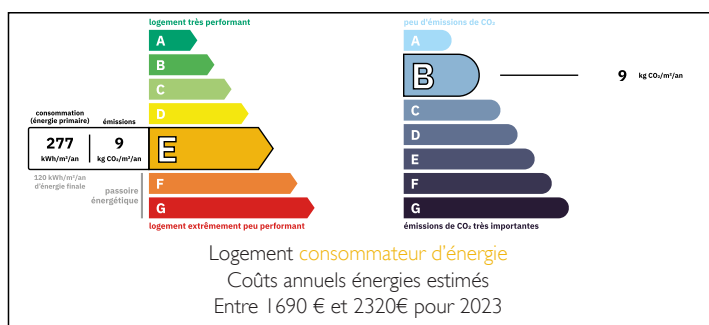
Déjà répertoriée sur le Cadastre Napoléonien et conservant une remarquable cheminée en pierre datée de 1654, cette élégante demeure de caractère conjugue avec harmonie plusieurs siècles d'histoire et le confort de la vie moderne.

Elle comprend une vaste maison principale, un gîte indépendant d'une chambre, de charmants jardins clos agrémentés de terrasses, ainsi qu'un exceptionnel garage-atelier de 48,6 m² offrant de nombreuses possibilités d'utilisation (sous réserve des autorisations nécessaires).

Poutres apparentes, pierres blondes du Périgord et prestations contemporaines composent un ensemble rare, à quelques pas seulement des commerces, restaurants, du marché, des berges de la



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

Située au cœur de l'un des quartiers les plus anciens de Montignac-Lascaux, cette remarquable demeure de caractère dispose de deux accès indépendants : une entrée principale desservant l'habitation et une seconde ouvrant sur un vaste garage. Derrière sa façade en pierre se cache une propriété pleine de charme, offrant des volumes généreux et une remarquable polyvalence.

Le garage de 48,6 m² constitue bien plus qu'un simple espace de stationnement. Il offre un vaste atelier et de nombreuses possibilités de rangement, avec un potentiel d'aménagement (sous réserve des autorisations nécessaires). Une élégante arche en pierre mène à une buanderie de 13 m², avec accès direct à la cour et aux jardins clos.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1301 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

L'entrée principale ouvre sur un hall avec escalier (4,6 m²) conduisant aux pièces de vie. Le cœur de la maison est un superbe séjour de 37,2 m² avec cuisine ouverte équipée, sublimé par une magnifique cheminée en pierre portant la date gravée de 1654. Les murs en pierre apparente, les poutres d'origine et les beaux volumes créent une atmosphère chaleureuse où le caractère ancien s'accorde parfaitement avec le confort actuel.

Une pièce de réception / salle à manger de 10,6 m² bénéficie d'une belle luminosité et s'ouvre directement sur la terrasse arrière dominant les jardins. Ce niveau comprend également une chambre de 15 m² avec portes-fenêtres donnant sur la terrasse, une salle de bains de 3 m² ainsi qu'un WC indépendant de 0,7 m².

Au deuxième étage, un vaste palier de 12,1 m², facilement aménageable en coin...