

Havre de paix à la campagne – Belle maison de plain-pied avec véranda, garage et jardin à 10 min de Montpon

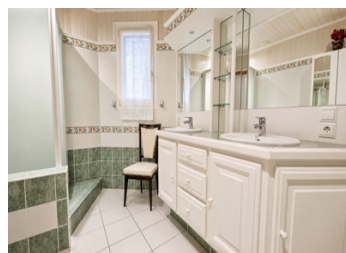


INFORMATION

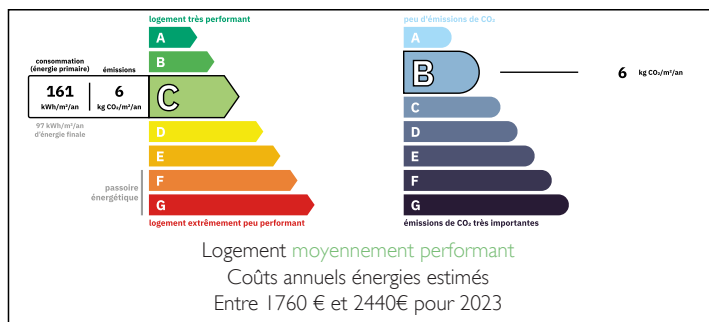
Ville:	Eygurande-et-Gardedeuil
Département:	Dordogne
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	130 m ²
Terrain:	14778 m ²

RÉSUMÉ

Nichée dans un environnement calme et verdoyant, sans être isolée, cette belle maison de plain-pied d'environ 125 m² habitables offre un cadre de vie privilégié où nature, confort et praticité se rencontrent. Baignée de lumière, elle dispose d'une vaste pièce de vie avec cuisine ouverte, de deux chambres avec placards, d'une superbe véranda de 33 m², d'un garage/atelier et de prestations appréciables telles que la fibre optique, une isolation renforcée, une toiture récente, un poêle à bois, deux climatisations réversibles et un système d'alarme. À seulement 10 minutes de Montpon-Ménestérol, de ses commerces, écoles et de sa gare SNCF, et à moins d'une heure de Bordeaux, cette propriété séduira aussi bien une famille qu'un couple en quête de tranquillité ou des acquéreurs souhaitant une résidence secondaire au cœur d'une région touristique prisée.



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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 724 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Au cœur d'une campagne paisible, dans un environnement verdoyant où règnent calme et sérénité, cette charmante maison de plain-pied offre un véritable art de vivre. Ici, vous profitez de la tranquillité de la nature sans renoncer à la proximité des commerces et des services, accessibles en seulement quelques minutes.

Construite en 2003 et soigneusement entretenue par ses propriétaires depuis 2006, la maison développe environ 125 m² habitables auxquels s'ajoute une magnifique véranda de 33 m², véritable pièce de vie supplémentaire permettant de profiter du jardin en toute saison grâce à son double vitrage au gaz argon.

Le cœur de la maison est une généreuse pièce de vie d'environ 48 m², baignée de lumière, réunissant salon, salle à manger et cuisine ouverte dans une atmosphère chaleureuse et conviviale. Cet espace est idéal pour partager des moments en famille ou recevoir des amis tout en profitant d'une agréable vue sur l'extérieur.

L'espace nuit comprend deux chambres confortables avec placards intégrés, une salle d'eau équipée d'une double vasque ainsi qu'un WC indépendant. Certains meubles pourront être laissés selon les souhaits des futurs propriétaires.

Pensée pour offrir un confort optimal tout au long de l'année, la maison bénéficie d'un excellent niveau d'équipement : double vitrage, fibre optique, système d'alarme, poêle à bois, radiateurs électriques et deux climatisations réversibles, dont une installée en 2023. L'isolation des combles a été renforcée avec près de 42 cm d'isolant, la toiture a été refaite récemment et le ballon d'eau chaude a été remplacé en 2025, offrant...