

Belle propriété périgourdine avec piscine, atelier, grange indépendante et beau jardin clos



## INFORMATION

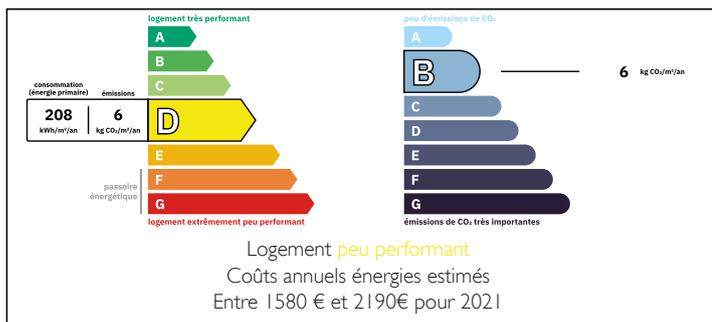
Ville:	Montpon-Ménéstérol
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	140 m <sup>2</sup>
Terrain:	4900 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Nichée dans un hameau paisible à proximité des commodités locales, cette charmante propriété offre un équilibre parfait entre confort, espace et caractère. Dotée de caractéristiques très recherchées, telles qu'un atelier spacieux, une grange indépendante et une piscine de 14m x 7m, cette maison constitue un véritable havre de paix, entouré d'un magnifique jardin paysager orienté à l'est.

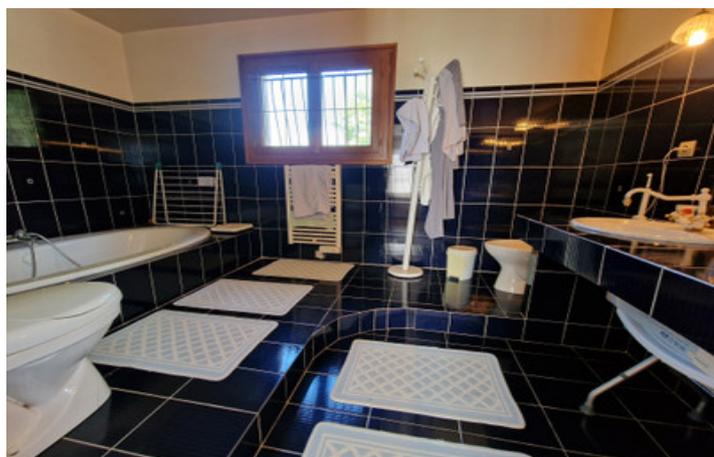
L'espace de vie ouvert et lumineux, combinant salon et salle à manger, s'intègre à une cuisine bien équipée, avec un accès pratique au sous-sol, idéal pour un espace de stockage ou de travail supplémentaire. La maison est chauffée efficacement grâce à un poêle norvégien, complété par des radiateurs électriques à convection dans toutes les pièces principales. Les sols, murs et combles sont entièrement isolés pour garantir une excellente efficacité énergétique, tandis que les fenêtres en double vitrage et les volets isolants ajoutent...

## 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 propriété dispose de deux grandes chambres au rez-de-chaussée, chacune avec sa propre salle de bain attenante, tandis qu'une troisième chambre à l'étage bénéficie d'une salle d'eau privative.

Le jardin méticuleusement entretenu est l'endroit idéal pour se détendre ou se divertir, offrant espace, intimité et beauté à apprécier au fil des saisons.

La propriété est située à Montpon-Ménesterol avec accès à l'autoroute, à la gare, à plusieurs grands supermarchés (Intermarché, Lidl & Auchan), à la station service, aux écoles, aux médecins, aux dentistes, aux bars et restaurants, aux garages, au cinéma, etc. ainsi qu'à un marché hebdomadaire animé.

Les grandes villes de Bordeaux, Périgueux et Bergerac sont à 35/45 minutes en voiture, et Périgueux, Libourne et Bordeaux sont également facilement accessibles en train.

Informations supplémentaires :

Entrée : 11,03m<sup>2</sup>

Salon : 15,08 m<sup>2</sup>

Salle à manger : 31,44 m<sup>2</sup>

Cuisine : 9,94 m<sup>2</sup>

Cellier : 7,52 m<sup>2</sup>

Dégagement : 2,63 m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 16,47 m<sup>2</sup>

Salle de bains 1 : 9,19 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 14,51 m<sup>2</sup>

Salle de bains 2 : 7,13 m<sup>2</sup>

W.C. : 1,27 m<sup>2</sup>

Rangement : 1,55 m<sup>2</sup>

Penderies : 2,06 m<sup>2</sup>

Chambre 3 : 7,88 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 2,43 m<sup>2</sup>

Terrasse : 52,20 m<sup>2</sup>

Sous-sol : 61,40 m<sup>2</sup>

La propriété a été construite en 1994

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **3060 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES