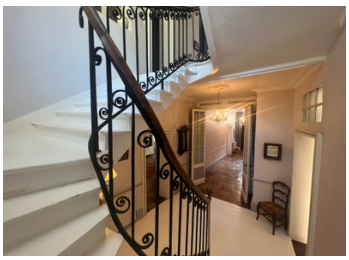
LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A30554VGR33 Prix: 575 000 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (542 500 EUR hors honoraires)

Élégante maison de ville avec jardin privé et parking dans un quartier paisible



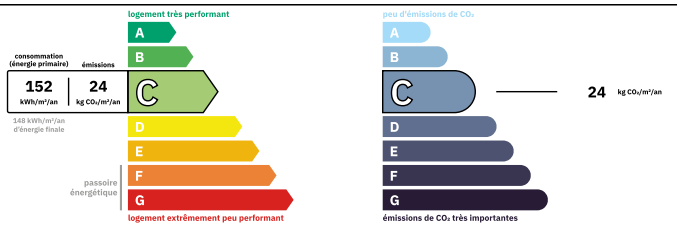
INFORMATION

Ville:	Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	311 m2
Terrain:	0 m2

RÉSUMÉ

Superbe maison de ville du XIXe siècle pleine de charme et de caractère, idéalement située près de Bergerac et de Saint-Émilion, dans le sud-ouest de la France. Nichée dans un quartier calme à deux pas de la rivière Dordogne, cette demeure spacieuse comprend 3 grandes chambres, 2 salles de bains, une cuisine équipée, une salle à manger avec salon, un vaste salon supplémentaire, une buanderie, un WC, une cave voûtée et une jolie cour intérieure. Vous serez séduit par les éléments d'époque : hauts plafonds, carreaux Girondins d'origine, cheminées en pierre, murs en pierre apparente et magnifique escalier napolitain. À l'extérieur, profitez d'un grand jardin privé avec terrasses, garage/atelier et carport. Les combles peuvent être aménagés pour offrir encore plus d'espace. À quelques minutes à pied des restaurants et commodités. Une maison pleine de charme, idéale en résidence...

DPE

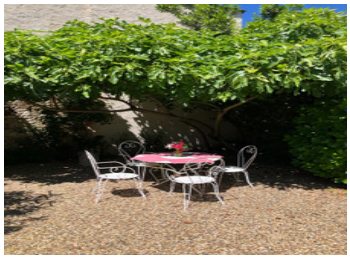


Logement moyennement performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2320 € et 3190€ pour 2021

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr



TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Bienvenue dans ce charmant Manoir du XVIIIe siècle, alliant parfaitement le caractère d'origine et le confort moderne.

En entrant dans la maison :

REZ-DE-CHAUSSÉE

Vous pénétrez dans un vaste hall d'entrée (environ 14m²) avec un magnifique sol en carreaux d'origine, annonçant l'élégance présente dans toute la maison. L'entrée et l'escalier (environ 10m²) vous guident naturellement à travers la propriété.

La grande salle à manger avec espace salon (environ 48m²) dispose de deux cheminées — dont une équipée d'un poêle à bois — et de sols en carreaux d'origine qui ajoutent un charme intemporel. La cuisine attenante (environ 25m²), également dotée de carreaux d'origine, s'ouvre directement sur la terrasse et le jardin, idéale pour profiter pleinement de la vie intérieure/extérieure.

Le salon spacieux (environ 53m²) est un véritable havre de paix avec son parquet en bois d'origine, ses deux cheminées (dont une avec poêle à bois), offrant une atmosphère chaleureuse et accueillante.

Des espaces pratiques complètent ce niveau : un WC (environ 4m²) avec lavabo, une buanderie (environ 2,5m²) accessible par la cour intérieure, ainsi qu'une charmante cour intérieure (environ 21m²) avec un ancien évier et robinet — un endroit idéal pour prendre un café le matin ou se détendre le soir.

PREMIER ÉTAGE

À l'étage, le palier lumineux (environ 18m²) comprend un joli balcon et un parquet en bois d'origine.

La maison offre trois belles chambres, toutes avec parquet :