LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

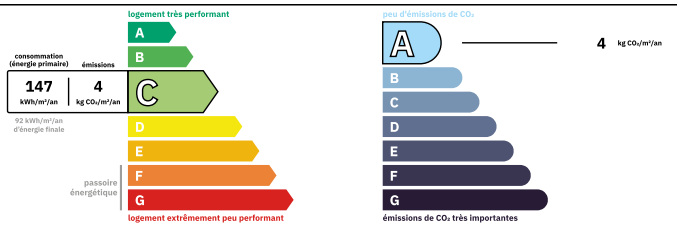
www.leggett-immo.com

Ref: A32125SGE24 Prix: 530 000 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (500 000 EUR hors honoraires)

Superbe propriété en bord de rivière avec 3 chambres, située au cœur de la Dordogne, à seulement 3 km de Nontr

DPE



Logement moyennement performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2488 € et 3366€ pour 2021

INFORMATION

Ville:	Nontron
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	270 m2
Terrain:	62435 m2

RÉSUMÉ

Nontron, nichée au cœur de la pittoresque région de la Dordogne, est une ville charmante et historique, réputée pour sa beauté naturelle exceptionnelle et son authenticité. Célèbre pour sa coutellerie artisanale, Nontron offre un cadre de vie paisible au milieu de collines ondulantes, de forêts luxuriantes et de rivières tranquilles. La ville possède un riche patrimoine, avec un château médiéval et des maisons à colombages traditionnelles qui ajoutent à son charme.

Nontron est idéale pour ceux qui recherchent un refuge rural paisible tout en restant bien connecté, avec toutes les commodités essentielles telles que des commerces, restaurants, écoles et services de santé. C'est un lieu parfait pour les amoureux de la nature, offrant de nombreuses activités de plein air comme la randonnée, le vélo et le canoë dans le Parc naturel régional Périgord-Limousin à proximité. La région est également...

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 foncière:	**2561 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Vous accédez à cette magnifique propriété par une longue allée privée bordée d'arbres. À l'intérieur, un vaste hall d'entrée vous accueille. À gauche, vous trouverez des toilettes pratiques et un vestiaire. La cuisine, bien équipée avec une large gamme d'éléments intégrés, s'ouvre sur la terrasse arrière, idéale pour les repas en plein air. À l'arrière, il y a une buanderie/cellier, suivie d'une chaufferie et d'un petit bureau. Le lumineux et accueillant salon principal, accessible à la fois depuis la cuisine et le hall d'entrée, est baigné de lumière naturelle grâce aux fenêtres sur deux côtés. Il dispose d'un magnifique poêle à bois encastré dans une grande cheminée et est vendu avec un piano à queue. Une petite cave, parfaite pour stocker du vin, est accessible depuis le salon.

À l'étage, un grand salon vous attend, avec une charmante bibliothèque en mezzanine et un accès direct au jardin par un escalier extérieur en pierre. Le premier étage comprend également trois grandes chambres doubles et une salle de bains familiale. La chambre principale dispose de sa propre salle d'eau et d'un dressing.

La propriété est principalement chauffée par une pompe à chaleur air/eau récemment installée, assurant une chaleur constante via les radiateurs. Il bénéficie d'une note énergétique DPE C.

À l'extérieur, vous trouverez plusieurs dépendances, y compris d'anciennes écuries et un garage à deux étages. Ce dernier offre un grand potentiel pour être transformé en gîte sur deux niveaux ou en appartement, tout en conservant l'espace du...