

## Maison de plain pied avec gîte et accès à la Dordogne



## INFORMATION

Ville:	Saint-Agne
Département:	Dordogne
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	139 m <sup>2</sup>
Terrain:	15308 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Belle propriété de plain pied située dans un environnement calme avec un accès à La Dordogne. La maison principale offre une cuisine équipée neuve, un salon/salle à manger avec insert, 4 chambres dont une suite parentale et une salle de douche.

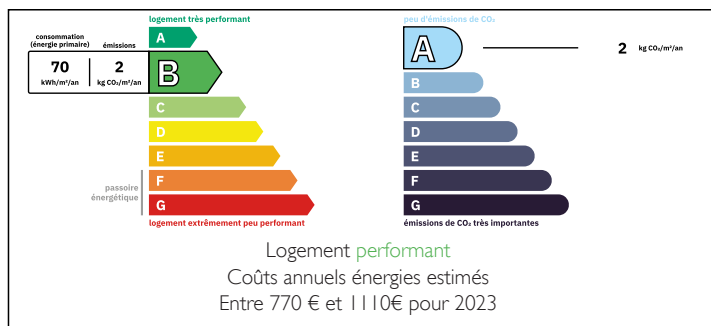
Une seconde maison aménagée en gîte (2 pers) vous permettra d'accueillir famille, amis voire faire du locatif saisonnier.

Garage, appentis, piscine.

Chauffage via pompe à chaleur, insert et climatisation réversible.

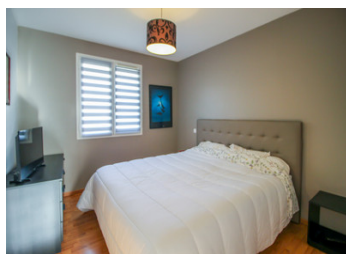
Grand terrain clos et arboré.

## 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

Cette belle maison de plain pied (139m<sup>2</sup>) saura vous charmer par ses nombreux atouts et son grand confort.

Une seconde maisonnette (45m<sup>2</sup>) rénovée est un atout financier ou de confort pour vos visiteurs.

Située au coeur du Périgord pourpre, elle vous permettra une vie paisible en bordure (sécurisée) de Dordogne et à proximité des commerces.

Détails des pièces et des aménagements :

Grand salon/salle à manger (50 m<sup>2</sup>) avec accès à une belle terrasse couverte (25m<sup>2</sup>) et privée exposée plein sud, une cuisine neuve équipée et ouverte (13m<sup>2</sup>), une buanderie/chaufferie (9m<sup>2</sup>), une chambre indépendante (19m<sup>2</sup>), un couloir desservant trois chambres (11m<sup>2</sup>-11m<sup>2</sup>-15m<sup>2</sup>) chacune équipée de grands placards et la plus grande a sa propre douche/lavabo, un wc indépendant et une salle de douche spacieuse et neuve avec douche à l'italienne (7 m<sup>2</sup>).

L'accès à la propriété se fait par un portail électrique, le terrain est clôturé et une belle piscine (9X5) avec sa plage.

La maison est équipée de doubles vitrages avec volets électriques, d'une climatisation réversible, d'un insert à bois, d'une pompe à chaleur neuve et d'une fosse septique.

Un garage (19m<sup>2</sup>) avec porte électrique et deux apprentis complètent les lieux.

Un second bâtiment aménagé en habitation se compose d'un salon/salle à manger avec un coin cuisine (23m<sup>2</sup>), une chambre (11m<sup>2</sup>) et d'une salle de douche avec wc (5m<sup>2</sup>).

Chauffage par climatisation réversible et double vitrage.

Une petite terrasse privée donne une belle vue sur les champs.

La rivière Dordogne se trouve à 100m avec un accès privé.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1712 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES