

## Charmante Maison de Caractère avec Jardin et Piscine au Cœur de Montignac-Lascaux



## INFORMATION

Ville:	Montignac-Lascaux
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	176 m <sup>2</sup>
Terrain:	481 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

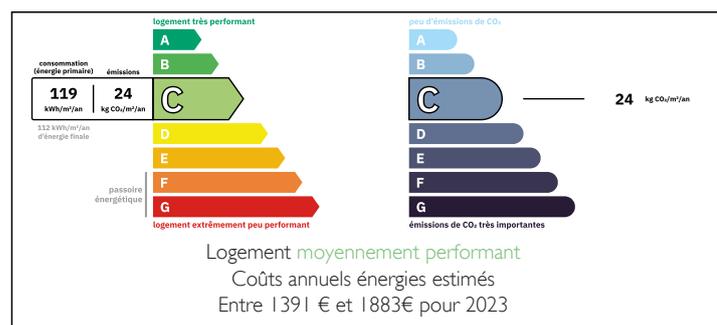
Située au cœur historique de Montignac-Lascaux, cette maison de ville pleine de charme allie avec goût le cachet de l'ancien au confort moderne. Rénovée avec soin ces dernières années, elle offre de superbes prestations, des poutres apparentes à la cheminée en pierre, en passant par une cuisine contemporaine de style rustique.

Confort Moderne et Charme Authentique

- Menuiseries bois double vitrage avec moustiquaires intégrées
- Parquet contrecollé de qualité
- Chauffage & eau chaude au gaz de ville
- Tout-à-l'égout

Un bien rare, idéalement situé à deux pas des commerces, restaurants, marchés et de la célèbre Grotte de Lascaux.

## DPE



## Un véritable coup de cœur au cœur du Périgord

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

Intérieur : Un Subtil Mélange d'Authenticité et de Modernité

Répartie sur deux niveaux, la maison s'ouvre par de belles portes en bois donnant sur un porche d'entrée fermé avec rangements intégrés.

Rez-de-chaussée :

Spacieux salon de 39 m<sup>2</sup> avec cheminée en pierre et portes-fenêtres donnant sur la cour.

Cuisine rustique moderne (16,5 m<sup>2</sup>) entièrement équipée (lave-vaisselle, plaques, fours), îlot central, et accès direct au jardin.

WC invité / vestiaire, pratique pour les invités.

Placard technique abritant la chaudière à gaz (chauffage & eau chaude).

Étage :

Vaste palier de 15 m<sup>2</sup> avec rangements intégrés, espace buanderie (lave-linge et sèche-linge).

Suite parentale avec salle d'eau privative, WC séparé et dressing.

Deux autres chambres de belles dimensions (15,5 m<sup>2</sup> et 14 m<sup>2</sup>).

Salle de bains familiale avec WC (4,5 m<sup>2</sup>).

Accès aux combles (en partie aménageables) avec ouverture sur le jardin.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1 179 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

Extérieur : Un Havre de Paix Idéal pour Recevoir

À l'extérieur, vous découvrirez :

Une cour en pierre avec dépendance de 15 m<sup>2</sup> (rangement, atelier...).

Barbecue maçonné en pierre.

Jardin surélevé, en pelouse, avec piscine hors-sol.

Accès à un espace de stationnement privé pour 2 véhicules à l'arrière.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>