

Maison de campagne avec Verger et dépendances proche de Thiviers.



## INFORMATION

Ville:	Nantheuil
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	90 m <sup>2</sup>
Terrain:	5000 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

À 35 minutes au nord de Périgueux, dans un environnement rural paisible, cette maison bénéficie d'un emplacement privilégié à seulement 5 minutes d'un bourg dynamique disposant de l'ensemble des commodités (commerces, services, marché reconnu).

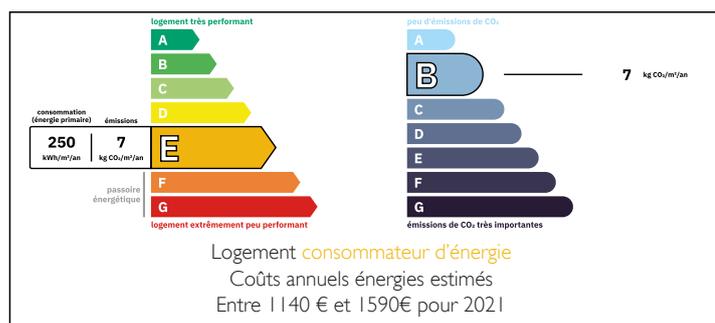
Construite dans les années 1980 avec des matériaux de qualité, la propriété a fait l'objet d'une rénovation récente, offrant un cadre de vie confortable et immédiatement habitable.

La pièce de vie principale, spacieuse et lumineuse, s'ouvre sur un panorama dégagé, propice à la détente et à la sérénité.

La maison offre une surface totale de 180 m<sup>2</sup>, répartie entre un étage de 90 m<sup>2</sup> et un rez-de-chaussée de 90 m<sup>2</sup>, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement.

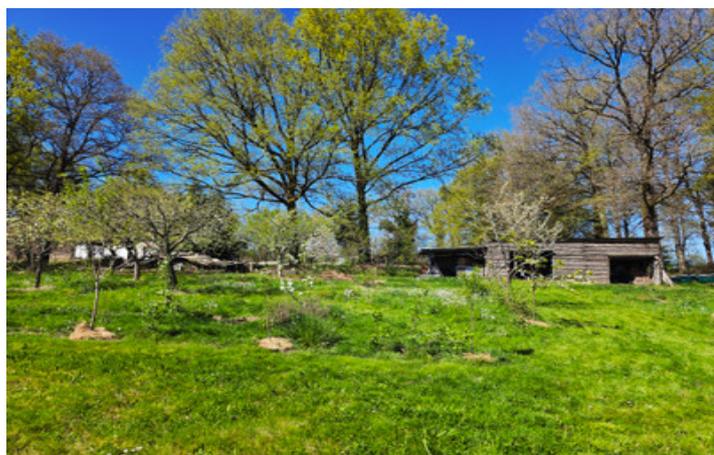
Un bien idéal pour les acquéreurs en quête de tranquillité, sans pour autant renoncer à la proximité des services.

## 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

À l'étage, une vaste pièce de vie baignée de lumière (exposition plein Sud) vous accueille sur plus de 40 m<sup>2</sup>, avec une cuisine ouverte sur le salon, un poêle à bois performant à inertie et récupération de chaleur, et un élégant parquet massif en chêne récemment posé. Un couloir distribue trois chambres, dont deux équipées de grands rangements intégrés. WC séparés et salle de bain avec douche à l'italienne complètent cet espace.

Le rez-de-chaussée se compose d'une entrée pratique pour se déchausser avant de monter à l'étage (également accessible directement depuis l'extérieur), d'un atelier, d'un spacieux fournil de 35 m<sup>2</sup>, et d'un grand garage lumineux grâce à ses ouvertures plein Sud.

À l'extérieur, une belle surprise vous attend : un jardin de 5000 m<sup>2</sup> en légère pente, exposé Sud, traversé par une veine d'eau souterraine à l'Est. Un verger généreux y est planté avec une remarquable diversité : mirabelliers, plaqueminières, poiriers, nashis, pêchers, figuiers, amandiers, mûrier, pacaniers, noisetiers, deux grands noyers très productifs, cassissiers, framboisiers, jeunes oliviers, sans oublier les vieux chênes qui veillent sur le terrain au Nord.

Et pour couronner le tout : un cabanon d'environ 50 m<sup>2</sup> installé en hauteur, équipé d'un système de récupération d'eau de pluie (citerne de 10 000 L) alimentant le jardin par gravité — sans aucune pompe.

Possibilité d'aménager un appartement en rez-de-chaussée, ou de reprendre l'activité de boulanger avec four et matériels.

-----

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

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 950 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES