

Charmante maison de 2 chambres à coucher avec potentiel de développement dans un hameau paisible



INFORMATION

Ville:	Nanteuil-Auriac-de-Bourzac
Département:	Dordogne
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	105 m ²
Terrain:	500 m ²



RÉSUMÉ

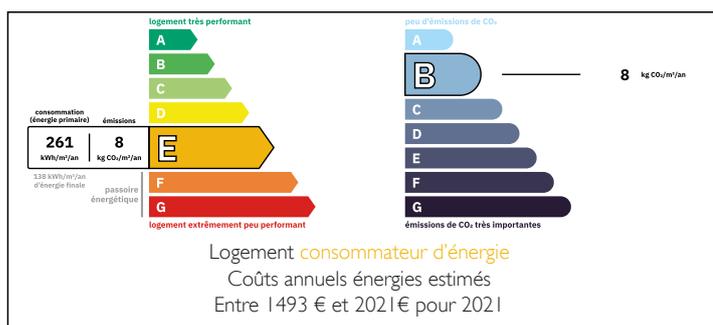
Cette propriété de 2 chambres, magnifiquement rénovée, est située dans un hameau tranquille entre Villebois-Lavalette et Ribérac.

Elle offre une combinaison de charme, de confort et d'opportunités de développement. Véritable caché, elle dispose d'un bâtiment de caractère avec un balcon protégé, idéal pour transformer en espace de vie supplémentaire adapté à vos besoins.

Le charmant jardin est plein de coins invitants pour se détendre, y compris un potager dédié, parfait pour ceux qui aiment les produits maison.

Dans une région riche en expériences culturelles, vous pourrez profiter des marchés locaux animés, des brocantes et des événements saisonniers. La propriété est située à seulement 17 minutes de Montmoreau avec le gare TER et 44 minutes d'Angoulême, offrant un accès facile aux nationales et internationales voyages.

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

Aménagement intérieur :

- Dès l'entrée, vous êtes accueilli dans un charmant salon de 29 m² avec un poêle à bois et une mezzanine de 14,6 m².
 - A gauche, une cuisine de 22m² avec sa propre cheminée.
 - Un sass utilisé comme bureau (environ 10m²) mène à :
 - o Une chambre principale (11,3m²)
 - o Une salle d'eau moderne (4m²)
 - o Un accès à une buanderie, une chaufferie et un garde-manger pour plus de praticité.
 - Depuis le salon, un escalier mène à la mezzanine et à une chambre d'amis (11,5m² au sol).
- Il s'agit d'une propriété à voir absolument pour tous ceux qui recherchent un style de vie serein avec en prime un potentiel de développement dans une région dynamique et pittoresque.

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: **449 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES