LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A36857LNH24 Prix: 245 000 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (231 132 EUR hors honoraires)

**Ensemble immobilier de caractère dans une jolie rue, à proximité du centre du village et de la rivière.**

EXCLUSIF

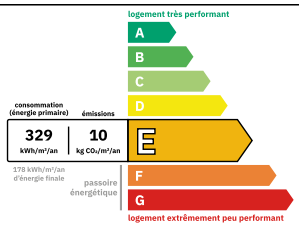
## INFORMATION

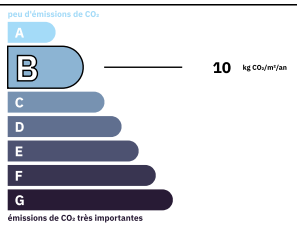
| | |
|---|---|
| Ville: | Jumilhac-le-Grand |
| Département: | Dordogne |
| Ch: | 3 |
| SdB: | 2 |
| Surface: | 135 m2 |
| Terrain: | 908 m2 |

## RÉSUMÉ

Situé dans une jolie rue sinueuse à flanc de colline de Jumilhac-le-Grand, ce fabuleux ensemble comprend une maison principale et une deuxième propriété à viabiliser, reliées par un petit passage privé. Dans la maison principale, un petit salon avec une grande cheminée et un poêle à bois mène à une chambre d'amis privée et à une salle de jeux avec billard. De là, un autre escalier dessert deux autres chambres et une salle de bains familiale. Au-delà de la salle de jeux, un lumineux espace de vie ouvert avec cuisine, salle à manger et salon familial. Des portes vitrées s'ouvrent sur un jardin privé facile d'entretien avec vue sur la forêt luxuriante à l'arrière, et sur une terrasse avec jacuzzi sur le côté. De l'autre côté du passage, la deuxième propriété est ouverte sur deux niveaux, décorée avec...

## DPE




Logement consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2050 € et 2810€ pour 2023

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:** | **1326 EUR** |
| **Taxe habitation:** | **EUR** |

## NOTES

## DESCRIPTION

MAISON PRINCIPALE

SALON (4,5 m x 5,3 m = 23,6 m²)
Depuis la rue, montez l'escalier en pierre avec sa balustrade en fer forgé jusqu'à un balcon surélevé pour accéder à la maison principale. Cette pièce à l'avant est dotée d'une grande cheminée en pierre avec un foyer en ardoise et un poêle à bois. Un escalier mène à une chambre d'amis.

CHAMBRE D'AMIS (4,7 m x 3 m = 13,9 m²)
Accessible depuis le salon, cette chambre double spacieuse présente de belles poutres apparentes et des murs blancs immaculés.

SALLE DE JEUX (5,6 m x 3,4 m = 18,9 m²)
Au-delà du salon, une salle de jeux avec un billard est incluse à la vente. Des portes donnent accès à une salle d'eau et à une buanderie. Un deuxième escalier dessert deux chambres et la salle de bains familiale au premier étage.

CHAMBRE 1 (4,3 m x 3,1 m = 13,5 m²)
La plus grande chambre de la propriété bénéficie d'une belle luminosité naturelle. Des portes-fenêtres s'ouvrent sur un petit balcon donnant sur le jardin privé à l'arrière de la maison et permettant d'entendre le murmure de la rivière toute proche.

CHAMBRE 2 (3,5 m x 2,9 m = 10,1 m²)
Cette pièce peut accueillir un lit double et dispose de rangements intégrés. Un grand velux offre une luminosité abondante.

SALLE DE BAIN FAMILIALE (2,3 m x 1,9 m = 4,4 m²)
Elle est équipée d'un mobilier de salle de bains de style traditionnel, comprenant une baignoire îlot à galandage, un lavabo encastré dans un...