LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A37264ENC24

Prix: 221 800 EUR
honoraires charge vendeur

Charmante Maison de Caractère à Deux Pas de Lascaux

INFORMATION

Ville:	Montignac
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	110 m2
Terrain:	487 m2

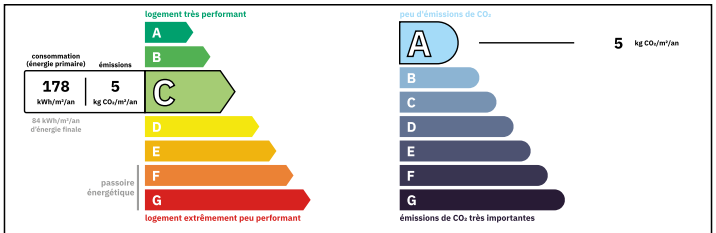
RÉSUMÉ

En Périgord Noir, située au cœur de Montignac-Lascaux, cette superbe maison de village entièrement rénovée allie charme de l'ancien et confort moderne.

Sans aucun travaux à prévoir, elle vous accueille avec une belle pièce de vie lumineuse et chaleureuse, une cuisine ouverte, un cellier, ainsi que trois chambres à l'étage, avec placards intégrés et dressing.
Le sous-sol spacieux offre de multiples possibilités d'aménagement.

À l'extérieur, un terrain agréable complète ce bien.
Proche de toutes les commodités à pied, et à seulement 20 minutes de Sarlat-la-Canéda, cette maison est idéale pour une vie paisible en Périgord Noir.

DPE



Logement moyennement performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 1402 € et 1898€ 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:	**1019 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Nichée dans le charmant village de Montignac-Lascaux, cette magnifique maison de caractère vous invite à poser vos valises sans aucun travaux à envisager.

Située à quelques pas des commerces, écoles, services et des célèbres grottes de Lascaux, elle bénéficie d'un emplacement privilégié, alliant tranquillité, proximité et accessibilité.
En seulement 20 minutes, vous rejoignez la splendide cité médiévale de Sarlat-la-Canéda.

Dès l'entrée, on est séduit par l'authenticité et la rénovation soignée de cette maison. Le rez-de-chaussée dévoile une grande pièce de vie de 50 m² baignée de lumière, regroupant salon, salle à manger et cuisine ouverte dans une ambiance chaleureuse et conviviale.
Les matériaux choisis ainsi que les volumes généreux offrent un sentiment moderne et confortable. Un cellier fonctionnel et un WC complètent ce niveau.

À l'étage, le palier dessert trois belles chambres de 8 à 11 m², toutes équipées de rangements intégrés, dont une avec un grand dressing attenant.
Une salle de bain équipée d'une baignoire, d'une douche à l'italienne, ainsi qu'un WC, complète ce niveau nuit cosy et bien pensé.

Le sous-sol, de belle superficie, constitue un atout supplémentaire : il peut être exploité en atelier, en salle de jeux, en espace de stockage, ou même en pièce supplémentaire selon vos besoins.

Côté technique et travaux, la maison est parfaitement équipée pour un confort optimal : plancher chauffant électrique au rez-de-chaussée, le poêle pour une chaleur douce et agréable, chauffage d'appoint dans les chambres, menuiseries en double vitrage, ballon d'eau chaude récent, toiture et charpente refaites en 2017,...