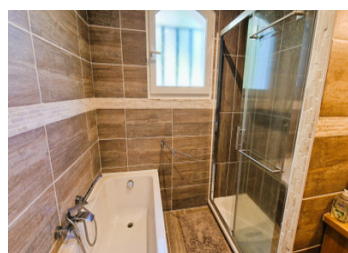
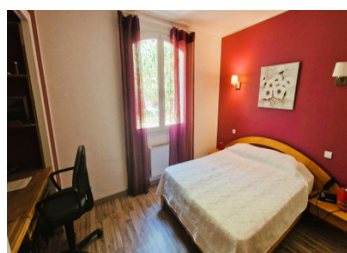
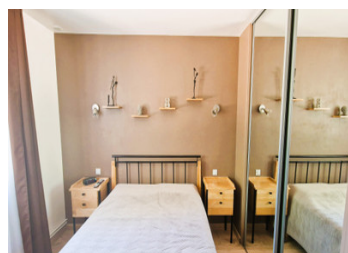
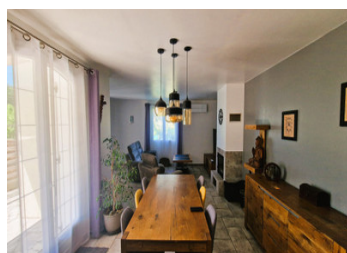
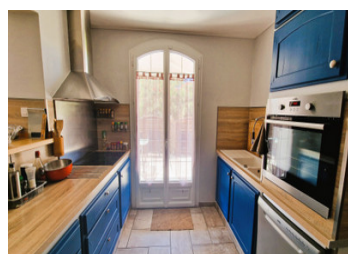


## Maison périgourde 4 chambres, hameau tranquille, gare proche, 35 min Saint-Émilion



## INFORMATION

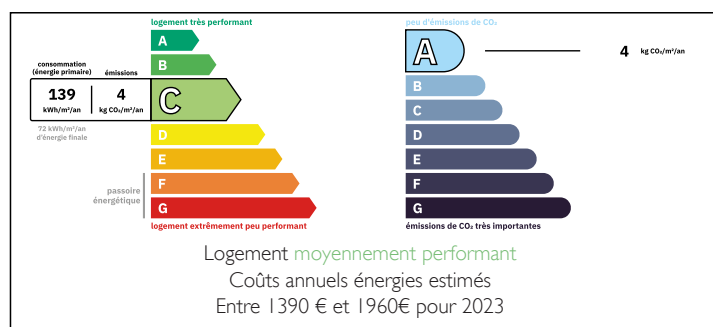
|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Ville:       | Ménesplet           |
| Département: | Dordogne            |
| Ch:          | 4                   |
| SdB:         | 2                   |
| Surface:     | 141 m <sup>2</sup>  |
| Terrain:     | 4509 m <sup>2</sup> |



## RÉSUMÉ

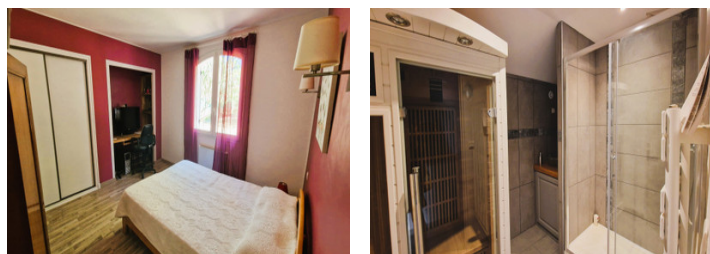
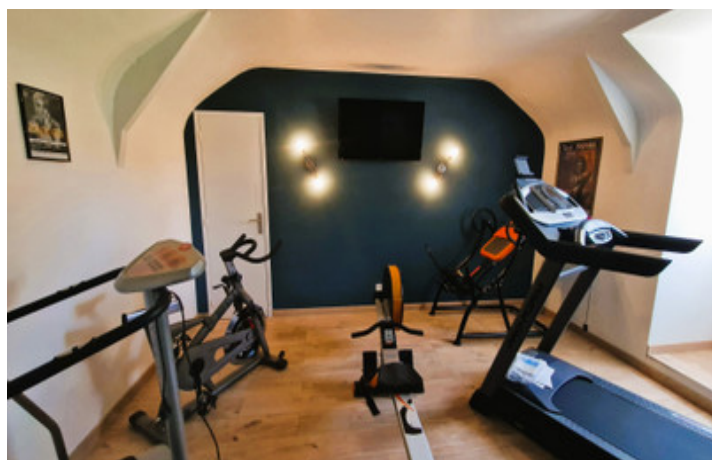
Charmante maison périgourde de 4 chambres située dans un hameau paisible de Ménesplet (Dordogne), à deux pas de Montpon-Ménéstérol. Cette maison bien entretenue bénéficie d'un accès rapide à l'autoroute A89, à la gare SNCF (liaison directe Bordeaux), aux commerces et aux services. Elle offre un salon spacieux de 30 m<sup>2</sup> avec insert, une cuisine équipée avec coin repas, deux chambres au rez-de-chaussée, une salle de bains avec baignoire et douche, ainsi qu'une salle d'eau à l'étage avec sauna. Le terrain de 4 900 m<sup>2</sup> est entièrement clos et équipé d'un portail électrique. Dépendances : garage, abri bois, serre, poulailler, piscine hors sol, puits et arbres fruitiers. Confort moderne : double vitrage, climatisation réversible, chauffe-eau solaire, combles isolés. Seule la mise aux normes de la fosse septique est à prévoir (12 000 à 15 000 € estimés). Idéale résidence...

## 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

Cette propriété bien entretenue offre un cadre de vie confortable, idéal en résidence principale ou secondaire. Elle se compose d'une grande terrasse de 30 m<sup>2</sup> avec deux stores bannes électriques, d'une piscine hors sol en bois et d'un joli jardin arboré avec de nombreux arbres fruitiers : pruniers, pommiers, pêchers, mirabelliers et Reine-Claudes.

Les atouts principaux :

Garage non attenant avec porte automatique (1 voiture)

Portail électrique

Double vitrage et volets en bois

Chauffage performant : insert bois dans le salon, 2 climatisations réversibles au rez-de-chaussée, convecteurs électriques

Fibre optique

Pour les amateurs de jardinage ou de bricolage :

Chalet pour bricoler, serre de 9 m<sup>2</sup>, cellier/buanderie attenant avec chauffe-eau mixte solaire/électrique

Appentis, puits, grand poulailler de 40 m<sup>2</sup>

Plusieurs récupérateurs d'eau de pluie, zone constructible sur le terrain

Barbecue, fontaine

Toiture traitée et bonne isolation

Cette maison offre un bel équilibre entre confort moderne, autonomie énergétique (panneaux photovoltaïques installés par le propriétaire) et vie à la campagne. Aucun gros travaux à prévoir. Coup de cœur assuré !

-----

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:** 1052 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES