

Belle maison en pierre périgourdine, 2 chambres, village vivant, 1h de Bordeaux, 40 mins de St Émilion



## INFORMATION

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Ville:       | Eygurande-et-Gardedeuil |
| Département: | Dordogne                |
| Ch:          | 2                       |
| SdB:         | 1                       |
| Surface:     | 107 m2                  |
| Terrain:     | 1591 m2                 |

## RÉSUMÉ

Située dans un village paisible de la Dordogne, à seulement 8 km de Montpon-Ménestérol, cette charmante maison périgourdine en pierre allie authenticité, confort et potentiel.

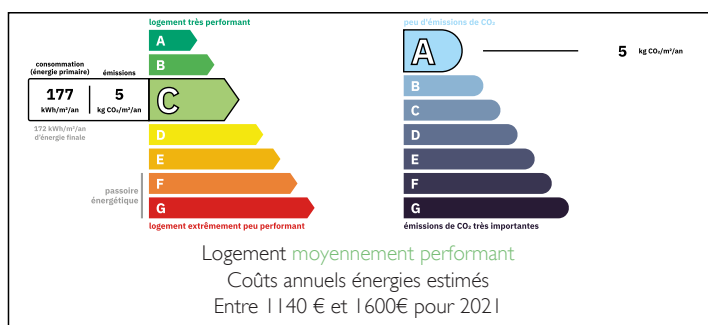
Elle se compose d'un salon lumineux, d'une cuisine équipée avec cellier, de 2 chambres, d'une salle de bain et d'un WC séparé. Deux granges attenantes offrent un beau potentiel d'aménagement pour créer des chambres supplémentaires, un gîte ou un atelier. À l'arrière, profitez d'un jardin privé orienté sud avec vue sur la campagne, arbres matures et dépendance en pierre.

La maison est en excellent état structurel avec isolation récente, système de chauffage neuf et fosse septique aux normes (2020).

Idéale comme résidence principale, maison de vacances ou investissement locatif. Commodités à

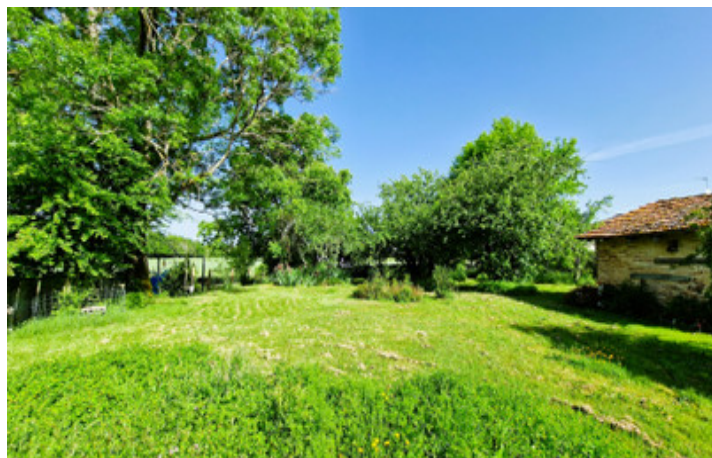


## DPE



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

Maison périgourdine en pierre

Salon avec insert : 25m<sup>2</sup>

Salon/chambre 1 avec parquet : 25m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 12,30m<sup>2</sup> avec carrelage ancien

Cuisine 14m<sup>2</sup>

Cellier : 9,50m

Salle de bains : 10m<sup>2</sup>

WC indépendant

Grange attenante 1 : 36m<sup>2</sup> -Faîtage : 6m - une dalle béton a été placée dans la perspective d'une 3ème chambre (devis pour la terminer : 2800€).

Chaufferie : 9m<sup>2</sup>

Grange 2 avec étable : 93m<sup>2</sup> - Faîtage : 4,30m

Abri de jardin en pierre : environ 20m<sup>2</sup>

Jardin arboré

Infos techniques :

Isolation récente

Double vitrage récent

Chauffage : pompe à chaleur air/eau, ballon d'eau chaude thermo-dynamique, insert

Toitures remaniées (factures)

Assainissement conforme 2020

-----

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:** 460 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES