

## Maison lumineuse avec piscine, vignoble et circulation fluide – à deux pas de Montignac



## INFORMATION

Ville:	Aubas
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	178 m <sup>2</sup>
Terrain:	5803 m <sup>2</sup>

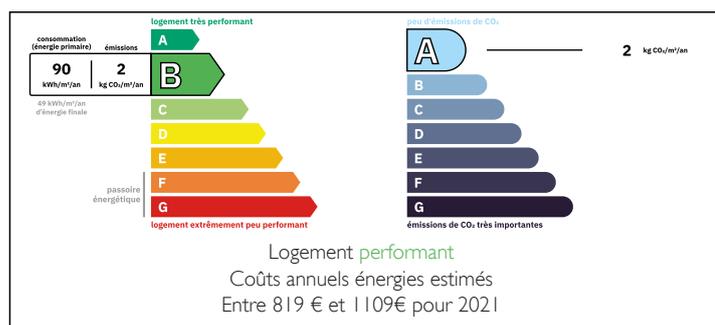
## RÉSUMÉ

Cette maison d'architecte située dans le paisible village d'Aubas allie charme périgourdin traditionnel et confort moderne.

À seulement quelques minutes de Montignac-Lascaux, elle offre 178 m<sup>2</sup> d'espaces de vie lumineux et bien pensés, un vignoble de loisir (250 pieds), une piscine, et un terrain paysager entièrement clos avec double accès. Notée DPE B, une rareté dans la région, elle garantit une performance énergétique remarquable.

Construite en 2016 sur une parcelle privée de 5803 m<sup>2</sup> avec double garage et stationnement généreux, elle propose 4 chambres, un salon ouvert, climatisation réversible, double vitrage et volets roulants électriques. Le rez-de-chaussée est prêt pour un chauffage au sol. Chaque détail a été conçu pour un confort optimal toute l'année.

## 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

Rez-de-chaussée – Lumière, espace et harmonie  
Dès l'entrée, un hall ouvert et lumineux vous accueille, avec placards intégrés à portes miroir pour le rangement, un escalier en bois massif sur la gauche, et une circulation naturelle vers toutes les pièces principales :

Sur la gauche, un espace nuit avec une chambre en rez-de-chaussée (14,4 m<sup>2</sup>) avec accès direct à l'extérieur, une salle de bain (6,8 m<sup>2</sup>), et un WC séparé (3,1 m<sup>2</sup>) reliés par un couloir discret avec rangements coulissants (5,8 m<sup>2</sup>)

En face, une grande cuisine aménagée (26,2 m<sup>2</sup>) baignée de lumière avec portes-fenêtres donnant sur la terrasse

Sur la droite, un salon/salle à manger (35 m<sup>2</sup>) équipé d'un poêle à bois indépendant, climatisation réversible, et accès direct à l'extérieur

Chaque pièce est pensée pour une circulation fluide, un confort quotidien et une belle connexion entre intérieur et extérieur.

Étage – Chambres lumineuses & balcon avec vue  
À l'étage, un palier spacieux (12,7 m<sup>2</sup>) dessert :

Une salle d'eau moderne (7,5 m<sup>2</sup>)

Trois chambres (env. 14 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup>, 6 m<sup>2</sup>), dont une avec balcon privatif donnant sur le jardin arrière

Parfait pour accueillir famille et invités, ou pour créer des espaces de télétravail ou de détente.

Sous-sol – Fonctionnel et adaptable

Le sous-sol est composé de quatre pièces communicantes, accessibles de l'extérieur :

Local technique avec chauffe-eau et bouteilles de gaz

Cave de loisir pour barriques de vin

Espace de rangement

Pièce exposant les fondations renforcées de la maison – gage de solidité

Extérieur – Pour vivre pleinement le Sud-Ouest

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1 508 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES