

## Maison de charme avec piscine et jardin arboré au Pizou, près de Montpon-Ménéstérol, Dordogne



## INFORMATION

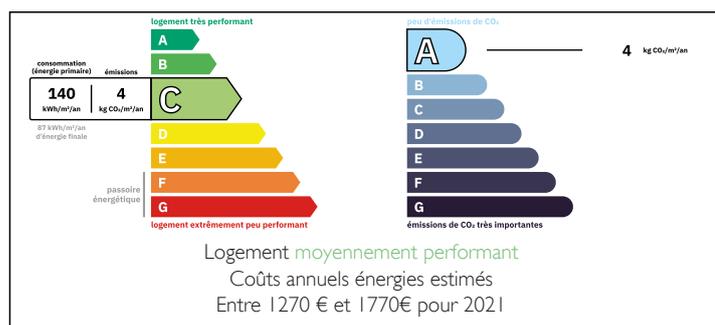
Ville:	Le Pizou
Département:	Dordogne
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	180 m <sup>2</sup>
Terrain:	2000 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Charmante propriété de caractère au cœur de la Dordogne, idéalement située dans le paisible village du Pizou, à seulement quelques minutes de Montpon-Ménéstérol et de Saint-Émilion. Cette opportunité rare comprend une spacieuse maison principale de 6 chambres, parfaite comme résidence familiale, maison de vacances ou projet de changement de vie. Entourée d'une belle campagne, la propriété offre calme et sérénité tout en restant proche des commodités : écoles, commerces et services médicaux.

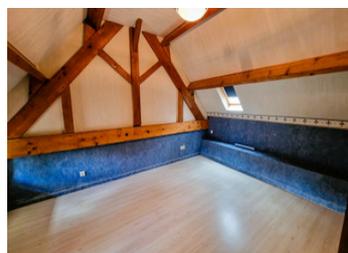
Le Pizou dispose d'une école, de commerces, de services médicaux et d'une vie communautaire dynamique. Un collège est accessible à Montpon, et l'accès au TGV ainsi qu'à l'autoroute se trouve à seulement 8 km, facilitant les trajets vers Périgueux, Bergerac et Bordeaux. Saint-Émilion est situé à seulement 30 km.

## 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

Extérieurs soignés et équipements de qualité :  
Piscine avec liner changé il y a 2 ans, douche extérieure et pool house avec cave.  
Jardin entièrement clos, agrémenté d'arbres fruitiers et d'une terrasse ensoleillée.  
Puits fonctionnel alimentant l'arrosage via plusieurs points d'eau répartis dans le jardin.  
Buanderie indépendante et portail électrique.

Rez-de-chaussée : grande cuisine/salle à manger avec poêle à bois performant (avec ventilation programmable), arrière-cuisine, vaste salon avec cheminée, 4 chambres, une salle d'eau, une salle de bains, WC séparé.

Étage : 2 chambres supplémentaires et une salle d'eau.

Confort moderne avec chauffage central par pompe à chaleur air-eau, double vitrage et bonne isolation.

La propriété se trouve à seulement 9 km de la ville de Montpon-Ménéstérol, qui bénéficie d'un accès autoroutier et propose de nombreux services : gare ferroviaire, écoles, médecins, dentistes, hypermarchés, banques, cinéma, ainsi qu'un marché en plein air animé chaque mercredi matin. La charmante ville viticole de Saint-Émilion, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO et réputée pour ses vins d'exception, est située à seulement 28 km. Bergerac se trouve à 48 km à l'est, tandis que Bordeaux est à 72 km à l'ouest.

Il est également possible d'acquérir la propriété avec une deuxième maison de 3 chambres d'une surface de 72 m<sup>2</sup>, pour un prix total de 448 999 €.

-----

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: 1081 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES