

## Longère de caractère avec dépendances et terrain piscinable aux portes de Bergerac



## INFORMATION

Ville:	Saint-Germain-et-Mons
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	158 m <sup>2</sup>
Terrain:	1939 m <sup>2</sup>

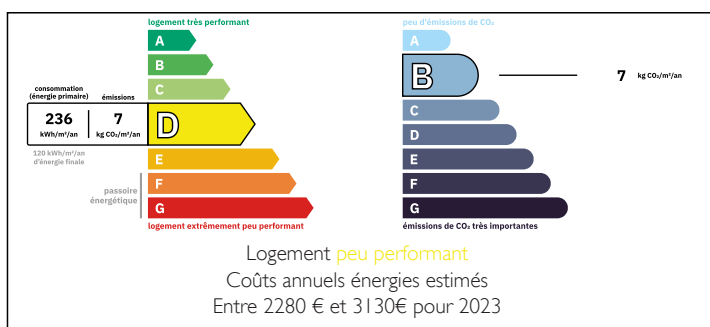
## RÉSUMÉ

À seulement quelques minutes de Bergerac et de son aéroport, au cœur de la commune paisible de Saint-Germain-et-Mons, cette longère en pierre d'environ 158 m<sup>2</sup> habitables offre un cadre de vie rare, alliant authenticité périgourdine, confort moderne et fort potentiel d'évolution.

Rénovée avec soin dans ses espaces essentiels, la maison séduit par ses matériaux nobles : pierres apparentes, poutres en bois et cheminées, dont l'une équipée d'un poêle à granulés pour un chauffage économique et écologique. Les volumes sont chaleureux et immédiatement habitables.

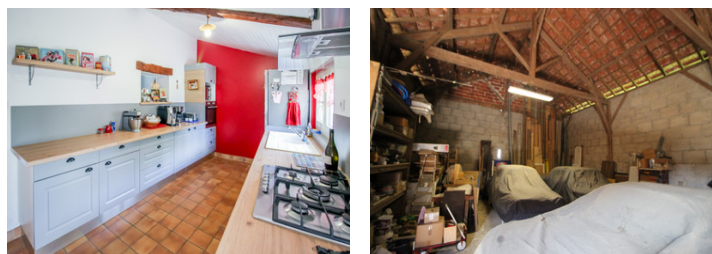
Les nombreuses dépendances, dont deux granges de 120 m<sup>2</sup> chacune et une ancienne porcherie, ouvrent la voie à de multiples projets : habitation complémentaire, atelier, stockage ou activité d'accueil.

## 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

Située dans la commune recherchée de Saint-Germain-et-Mons, à seulement quelques minutes de Bergerac, de ses commerces et de son aéroport, cette longère de caractère incarne parfaitement l'art de vivre périgourdin.

Nichée dans un environnement paisible et verdoyant, elle offre un équilibre rare entre tranquillité rurale et accessibilité, avec la Dordogne, la voie verte et les commodités accessibles à vélo.

Développant environ 158 m<sup>2</sup> habitables, la maison principale séduit par son authenticité et son atmosphère chaleureuse. Les matériaux d'origine ont été mis en valeur : murs en pierre apparente, poutres en bois et cheminées confèrent à l'ensemble un cachet intemporel.

Une rénovation soignée a été réalisée dans les espaces clés, notamment la cuisine, la salle d'eau et deux chambres spacieuses, permettant une installation immédiate tout en laissant la possibilité de poursuivre les aménagements selon les envies.

Les pièces de vie offrent des volumes agréables et une ambiance conviviale, renforcée par la présence d'un poêle à granulés, solution de chauffage à la fois économique et respectueuse de l'environnement.

La maison combine ainsi charme de l'ancien et confort moderne, dans un esprit authentique et fonctionnel.

La propriété se distingue également par la richesse de ses dépendances, véritables atouts pour les amateurs de projets.

Une première dépendance accueille déjà une chambre et peut facilement être transformée en studio indépendant, bureau ou espace d'accueil.

Deux grandes granges d'environ 120 m<sup>2</sup> chacune, dont l'une avec étage, ainsi qu'une ancienne

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1 177 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES