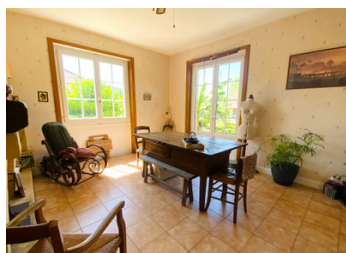


Montignac – Maison Familiale avec Terrasse, Jardin Caché et Accès à Pied aux Commerces et Écoles



INFORMATION

Ville:	Montignac-Lascaux
Département:	Dordogne
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	154 m2
Terrain:	1178 m2

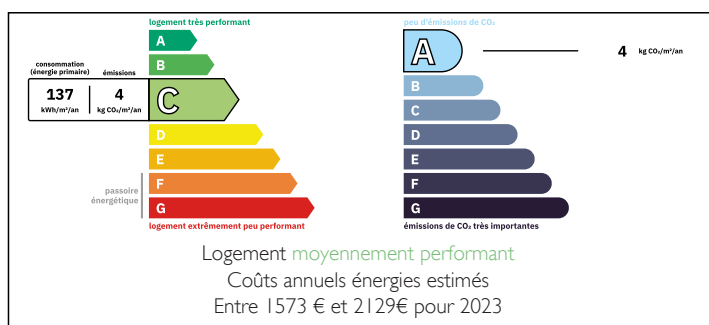
RÉSUMÉ

Maison Familiale Lumineuse avec Jardin Privé au Cœur de Montignac-Lascaux

Idéalement située sur une avenue centrale, à deux pas des commerces, écoles et cafés de Montignac, cette maison des années 60 offre espace, intimité et flexibilité dans l'un des villages les plus dynamiques du Périgord.

Sur trois niveaux, exposée sud-ouest, elle comprend quatre chambres ainsi qu'une grande pièce avec cheminée et accès terrasse, pouvant servir de cinquième chambre, bureau ou second salon. À l'étage, deux pièces sous combles offrent encore du potentiel : l'une pourrait devenir une sixième chambre, l'autre (attenante à la chambre 3) serait parfaite en salle d'eau ou dressing. Jardin paysager, terrasse ensoleillée, cuisine d'été, garage, cave et sous-sol complet.

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 – Lumineux et Fonctionnel

Une entrée accueillante (6,6 m²) mène à un salon/salle à manger spacieux de 30,5 m², baigné de lumière naturelle et agrémenté d'élégantes arches décoratives. Un couloir de 5,2 m² dessert deux chambres (9,5 m² et 13,6 m²), une salle d'eau élégante avec rangements du sol au plafond, ainsi qu'un WC séparé.

La cuisine (11 m²), équipée de meubles en bois peints en bleu pâle et de carreaux style Delft, s'intègre harmonieusement aux espaces de vie. Une grande pièce de 16,5 m² avec cheminée en pierre et portes-fenêtres ouvrant sur la terrasse ensoleillée à l'avant peut faire office de salon cosy, bureau ou cinquième chambre.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2500 EUR

Taxe habitation: EUR

Étage – Espaces à Aménager

Le palier (9,8 m²) avec placards intégrés donne accès à deux autres chambres (17,5 m² et 12,4 m²), une deuxième salle d'eau et un WC séparé. Deux chambres et deux pièces sous combles offrent un beau potentiel : l'une (6,4 m²), attenante à la chambre 3, serait parfaite en dressing ou salle d'eau privative ; l'autre (19 m²) peut facilement être aménagée en bureau, atelier ou sixième chambre.

Sous-sol – Des Possibilités Infinies

Accessible depuis la cuisine ou le garage, le niveau inférieur comprend une cuisine d'été (14,2 m²), une buanderie (14,5 m²), une pièce de rangement/atelier (13,4 m²), ainsi qu'une cave fraîche au sol gravillonné (38 m²) idéale pour conserver vin ou provisions. Le garage (25 m²) avec portes pliantes pourrait facilement être transformé en appartement indépendant (sous réserve d'autorisations) — parfait pour une famille...

NOTES