LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A39127SAG24

Prix: 139 000 EUR
honoraires charge vendeur

Maison en pierre de 135 m avec garage & jardin dans un village recherché – idéale pour investissement locatif

INFORMATION

Ville:	Eygurande-et-Gardedeuil
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	135 m2
Terrain:	1094 m2

RÉSUMÉ

Maison en pierre de 135 m² à vendre en Dordogne – située à Eygurande-et-Gardedeuil (24700), à seulement 9 km de la gare de Montpon-Ménestérol, 1h de Bordeaux et 50 min de Bergerac. Surface habitable de 135 m² avec 3 chambres, bureau, cheminée ouverte, garage et jardin sans vis à vis de 1 094 m² exposé sud.

Ce bien offre de belles prestations et un excellent potentiel locatif.

Terrain constructible de 1 422 m² en option avec CU.

DPE

DPE non requis.

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**353 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Cette maison en pierre à vendre en Dordogne se trouve dans le village paisible d'Eygurande-et-Gardedeuil (24700), un cadre rural recherché avec un restaurant, une boulangerie, une école primaire et un marché hebdomadaire de produits bio locaux. Elle est située à seulement 9 km de Montpon-Ménestérol, où vous trouverez une gare, un accès à l'autoroute, des écoles, des centres médicaux, des installations sportives et des commerces.

La propriété de 135 m² comprend :

Au rez-de-chaussée :
Cuisine aménagée de 24 m²
Séjour/salle à manger de 35 m² avec cheminée ouverte
Salle d'eau, WC séparé, cellier
Garage attenant (potentiel aménagement)

À l'étage :
3 chambres
1 bureau – idéal télétravail

Terrain de 1 094 m² arboré, exposé plein sud, sans vis à vis.
La fosse septique n'est pas conforme.
Maison située sur une route passante, avec accès direct à la gare et à Montpon-Ménestérol.

En option : parcelle constructible attenante de 1 422 m² avec CU pour 29 000 € FAI – idéale pour un gîte ou projet d'agrandissement.

Distances :
9 km (10 min) de la gare SNCF de Montpon
80 km (1h) de Bordeaux (centre-ville/aéroport)
50 km (50 min) de Bergerac et son aéroport

Idéale comme résidence principale, secondaire ou investissement locatif.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est