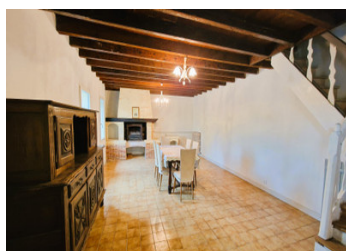
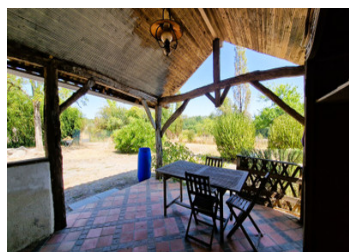


Maison en pierre de 135 m avec garage & jardin dans un village recherché – idéale pour investissement locatif



## INFORMATION

Ville:	Eygurande-et-Gardedeuil
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	135 m <sup>2</sup>
Terrain:	1094 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Maison en pierre de 135 m<sup>2</sup> à vendre en Dordogne – située à Eygurande-et-Gardedeuil (24700), à seulement 9 km de la gare de Montpon-Ménéstérol, 1h de Bordeaux et 50 min de Bergerac. Surface habitable de 135 m<sup>2</sup> avec 3 chambres, bureau, cheminée ouverte, garage et jardin sans vis à vis de 1 094 m<sup>2</sup> exposé sud.

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

Terrain constructible de 1 422 m<sup>2</sup> 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.



## 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-Ménéstérol, 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 m<sup>2</sup> comprend :

Au rez-de-chaussée :

Cuisine aménagée de 24 m<sup>2</sup>

Séjour/salle à manger de 35 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> arboré, exposé plein sud, sans vis à vis.

La fosse septique n'est pas conforme.

En option : parcelle constructible attenante de 1 422 m<sup>2</sup> 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 exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **353 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES