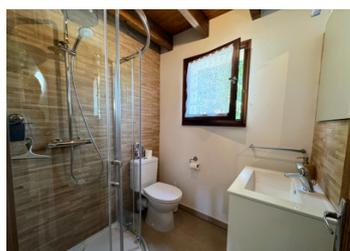


Maison 3 ch. en co-prop. avec piscine, tennis, vues superbes, entretien facile, près de Ribérac

EXCLUSIF



## INFORMATION

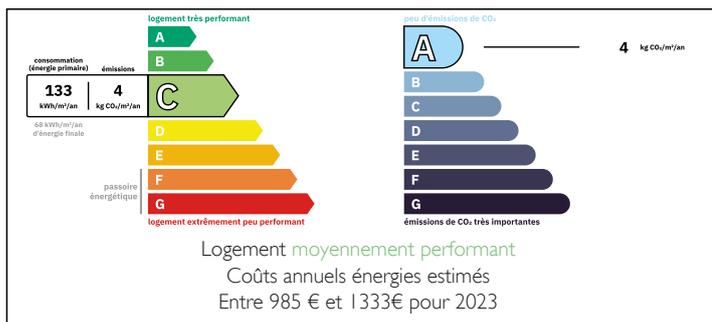
Ville:	Vanxains
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	97.25 m <sup>2</sup>
Terrain:	10140 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Charmante maison individuelle située dans une petite copropriété avec accès à une piscine partagée et un court de tennis, en lisière de Vanxains, à proximité de Ribérac et de son célèbre marché du vendredi. Récemment modernisée avec une nouvelle toiture isolée et des salles d'eau rénovées, elle offre de superbes vues, de grands espaces de vie et plusieurs terrasses. Idéal comme résidence secondaire : fermez, partez, et revenez profiter sans souci d'entretien.

Vanxains est un village dynamique qui propose toutes les commodités essentielles : bureau de poste, boulangerie, coiffeur. La vie locale est riche, rythmée par des fêtes annuelles telles que l'omelette de Pâques ou la fête du cochon, ainsi que par des concerts réguliers dans l'église magnifiquement restaurée. Les plus actifs apprécieront les séances hebdomadaires de gymnastique organisées à la salle communale.

## 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

### Points Clés

Maison individuelle 3 chambres dans petite copropriété

Piscine et court de tennis partagés

Toiture neuve isolée & salles d'eau rénovées

Séjour/salle à manger lumineux avec poêle à bois (31,64 m<sup>2</sup>)

Coin cosy et deux terrasses avec vues imprenables sur la campagne

Cuisine équipée avec électroménager moderne

Deux salles d'eau (une à chaque étage)

Grande terrasse ensoleillée (~50 m<sup>2</sup>) avec glycine & terrasse latérale

Abri de rangement fermé, buanderie et placards intégrés

Excellent état, faible entretien – idéal pied-à-terre ou maison de vacances

Emplacement recherché près de Vanxains & du marché réputé de Ribérac

Cette charmante maison individuelle fait partie d'une petite copropriété avec des équipements de loisirs partagés, dont une piscine et un court de tennis. Entièrement modernisée avec une toiture isolée neuve et des salles d'eau rénovées, elle offre confort, luminosité et praticité.

Au rez-de-chaussée, le vaste séjour/salle à manger (31,64 m<sup>2</sup>) dispose d'un poêle à bois, de poutres apparentes et de deux baies vitrées donnant sur la terrasse avec vues superbes. Un coin salon cosy (6,05 m<sup>2</sup>) avec accès à une terrasse latérale crée un espace idéal pour lecture ou télévision. La cuisine équipée (5,97 m<sup>2</sup>) comprend four, micro-ondes, plaque à induction, hotte, lave-vaisselle et réfrigérateur-congélateur. On y trouve également une salle d'eau moderne (2,83 m<sup>2</sup>) avec WC et un espace buanderie (1,58 m<sup>2</sup>) prévu pour lave-linge et sèche-linge, ainsi qu'un placard sous escalier.

À l'étage, la chambre principale (14,97 m<sup>2</sup>) bénéficie d'une double exposition avec vues sur la piscine et le tennis, rangements intégrés et penderies

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 707 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES