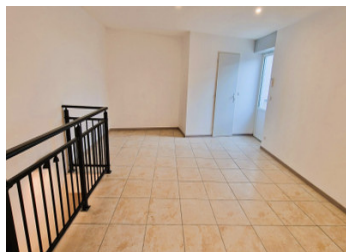


Maison de ville lumineuse rénovée 1-2 ch. à Montpon-Ménestérol – Entre Bergerac & Bordeaux



INFORMATION

Ville:	Montpon-Ménestérol
Département:	Dordogne
Ch:	1
SdB:	1
Surface:	83 m ²
Terrain:	0 m ²



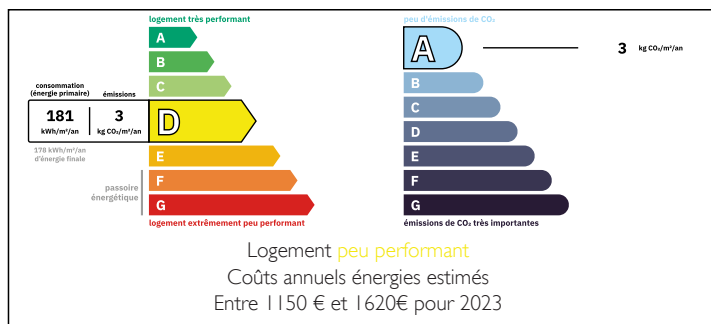
RÉSUMÉ

Idéal investisseur ! Charmante maison de ville lumineuse et entièrement rénovée au cœur de Montpon-Ménestérol, à seulement 40 minutes de Bergerac et 1 heure de Bordeaux.

Cette propriété modulable propose un espace cuisine/salle à manger lumineux avec salon (ou deuxième chambre) au premier étage, ainsi qu'une chambre spacieuse et ensoleillée au dernier étage. Salle d'eau moderne, WC séparé, cellier et entrée fonctionnelle complètent l'ensemble.

Avec une rentabilité locative estimée à 650 €/mois, ce bien représente une opportunité rare et lumineuse en Dordogne, idéale pour un investissement locatif, un pied-à-terre ou une première acquisition, parfaitement placé entre Dordogne et Gironde.

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

Le confort est assuré grâce au double vitrage PVC, volets roulants électriques, climatisation réversible, radiateurs à inertie et cumulus extra-plat de 80L. Reliée au tout-à-l'égout et située à deux pas des commerces, écoles et services.

Montpon-Ménéstérol est une charmante ville du département de la Dordogne, située le long de la Dordogne. Elle offre un cadre de vie paisible avec commerces, écoles et services accessibles à pied, tout en étant bien reliée par la route et le train à Bergerac, Bordeaux et aux villes environnantes. Son architecture historique, son cadre au bord de la rivière et sa proximité avec les vignobles et la campagne en font un lieu idéal pour les familles, les retraités et les investisseurs.

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: 713 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES