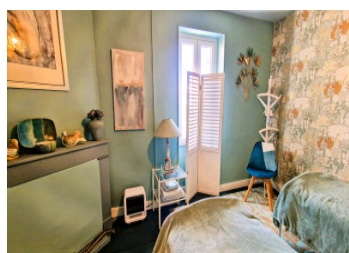
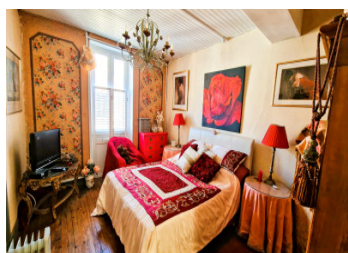
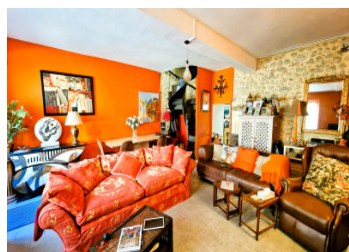


Charmante maison en pierre avec cour à Villefranche-de-Lonchat – Commerces à pied, 1h de Bordeaux

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Villefranche-de-Lonchat
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	140 m2
Terrain:	60 m2

RÉSUMÉ

Située dans un village très recherché de la Dordogne, cette maison en pierre de 2/3 chambres allie parfaitement charme, confort et qualité de vie. Elle comprend un bureau indépendant, un abri en pierre, ainsi qu'un escalier en colimaçon en bois menant à la pièce du dernier étage offrant de belles vues sur la campagne.

À quelques pas d'une pharmacie, d'un restaurant, d'une épicerie et d'une boulangerie, elle se trouve dans un cadre dynamique à proximité des activités de loisirs et de la belle campagne de la Dordogne.

À seulement 10 minutes de Montpon-Ménestérol (autoroute A89 et trains directs pour Bordeaux), 38 km de Bergerac, près du Lac de Gurson, et à proximité de golfs, sentiers de randonnée et attractions touristiques.

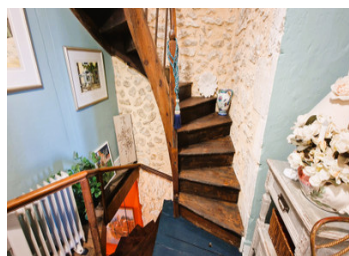
Idéale comme résidence familiale, maison de

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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 263 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Rez-de-chaussée :

Salon – 32 m²

Cuisine – 12,54 m²

Bureau – 17,68 m²

1^{er} étage :

Chambre 1 – 13,82 m²

Dressing – 9,17 m²

Chambre 2 – 13 m²

Salle de bain – 5,22 m²

2^e étage :

Deuxième salon / Chambre supplémentaire – 35,35 m²

Extérieur :

Cour – 66 m²

Abri / Dépendance – 26,78 m²

Aucun accès arrière, ce qui rend la propriété très sécurisée et intime.

Informations supplémentaires :

Tout-à-l'égout

Double vitrage dans toute la maison (sauf porte de cuisine et bureau)

Fibre optique

Compteur Linky

Toiture de la maison refaite en 2019, toiture du jardin d'hiver en 2022

Pas de système de chauffage (à aménager selon vos besoins)

Idéal pour :

Une résidence familiale

Une maison de vacances en Dordogne

Un investissement locatif

Les amateurs de maisons de caractère proches de Bordeaux et Bergerac

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>