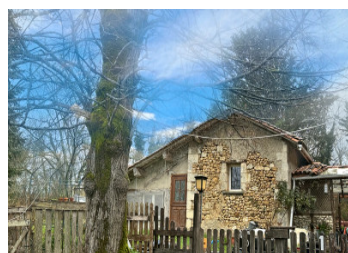
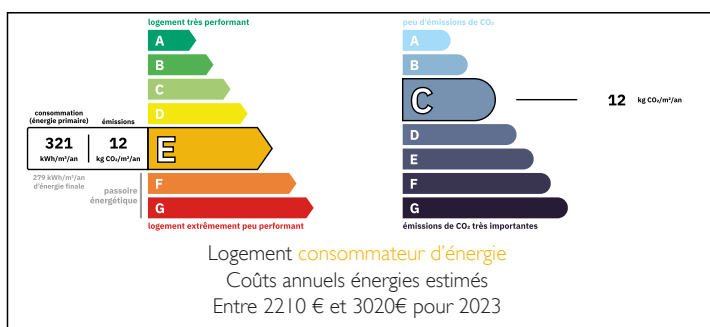


Charmante maison de 3 chambres, emplacement calme avec grand terrain, cuisine/salle à manger, salon, garage



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Vanxains
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	89 m <sup>2</sup>
Terrain:	49110 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Situé sur 4,9 hectares, dans un endroit calme à proximité du village animé de Vanxains, cette propriété regorge de potentiel et offre une excellente opportunité pour une famille avec des chevaux. Les écuries et abris sont déjà en place et la campagne environnante offre des kilomètres idéaux pour les balades à cheval.

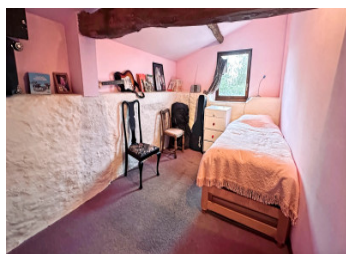
La maison principale propose trois chambres et un grand salon chaleureux avec un poêle à bois. La cuisine-salle à manger est véritablement le cœur de la maison, habilement séparée par un bar pour le petit-déjeuner afin de créer un espace convivial pour les repas.

À l'étage, les trois chambres sont pleines de caractère, avec des poutres d'origine et de jolies fenêtres ovales, toutes desservies par une salle de bains familiale et une toilette séparées.

À l'extérieur, une terrasse couverte offre un magnifique espace de vie intérieur-extérieur et mène à...

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

La propriété s'ouvre sur un hall (2 m<sup>2</sup>), qui comprend un WC au rez-de-chaussée (1,5 m<sup>2</sup>). De là, vous êtes accueilli dans la cuisine/salle à manger cosy, judicieusement séparée par un bar pour petit-déjeuner afin de créer une cuisine bien équipée (9 m<sup>2</sup>) et un coin repas chaleureux et convivial (10 m<sup>2</sup>).

Cet espace mène à un salon spacieux (25 m<sup>2</sup>), idéal pour la vie de famille et pour recevoir. Au-delà du salon se trouve une partie supplémentaire et très pratique de la propriété, comprenant un bureau (7,1 m<sup>2</sup>) et un grand espace de rangement (7,7 m<sup>2</sup>), parfait pour conserver vos confitures, votre vin ou vos fournitures ménagères. Cet espace donne un accès direct au grand garage/atelier (24,3 m<sup>2</sup>).

Depuis le hall d'entrée, un petit escalier mène à la salle de douche familiale (2,7 m<sup>2</sup>). Quelques marches supplémentaires vous conduisent au premier étage, où vous trouverez trois chambres généreuses allant de 12,4 m<sup>2</sup> à 13,1 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un bureau (6,3 m<sup>2</sup>) et un spacieux palier, contribuant à la sensation de lumière et d'espace.

À l'extérieur, une terrasse couverte offre un espace de vie intérieur-extérieur protégé et forme un passage couvert menant à un gîte indépendant d'une chambre. Cet hébergement se compose d'une cuisine/salon/salle à manger ouverte (17 m<sup>2</sup>), d'une chambre (8,2 m<sup>2</sup>), d'un dressing (4,4 m<sup>2</sup>) et d'une salle de douche avec lavabo et WC (3,6 m<sup>2</sup>) — idéal pour les invités ou pour un revenu locatif. Les 4,9 hectares de terrain environnants sont parfaitement adaptés à l'élevage...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **666 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES