

Charmante maison de caractère au calme, dépendances, rivière en face, commerces à 2 km



INFORMATION

Ville:	Le Pizou
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	141 m ²
Terrain:	8050 m ²



RÉSUMÉ

Située dans un environnement calme et verdoyant à Le Pizou, cette maison de caractère d'environ 141 m² offre un cadre de vie paisible au cœur de la campagne de la Dordogne, à seulement 2 km des commerces accessibles à vélo.

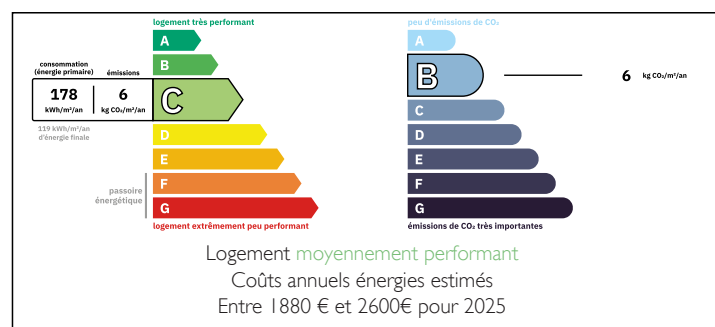
Elle comprend un séjour lumineux de 42 m² avec insert et diffusion de chaleur, une cuisine équipée ouverte sur une véranda avec chauffage au sol via pompe à chaleur, ainsi que trois chambres dont une avec salle d'eau privative.

Terrain arboré de plus de 8 000 m² avec dépendances.

Rivière en face avec accès.

Idéale en résidence principale, secondaire ou maison de vacances.

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

Située à Le Pizou, entre Dordogne et Gironde, cette maison individuelle de caractère bénéficie d'un cadre naturel privilégié avec une rivière située en face de la propriété, accessible à tous — un véritable atout pour les amateurs de nature et de tranquillité.

Les commerces de proximité, l'école primaire, le bureau de poste et les services médicaux sont accessibles à seulement 2 km, y compris à vélo. À quelques minutes, Montpon-Ménéstérol offre une large gamme de services : supermarchés, gare SNCF avec liaisons vers Bordeaux, établissements scolaires et restaurants.

La maison propose un espace de vie spacieux avec un séjour lumineux de 42 m² équipé d'un insert et d'un système de diffusion de chaleur vers les chambres. La cuisine équipée s'ouvre sur une véranda confortable avec chauffage au sol alimenté par la pompe à chaleur, complétée par un poêle à bois, permettant une utilisation toute l'année.

Côté nuit, vous trouverez trois chambres dont une avec salle d'eau et WC, ainsi qu'une salle de bains indépendante avec baignoire et douche. Un bureau complète l'ensemble, idéal pour le télétravail.

Les prestations incluent une pompe à chaleur récente, un cumulus thermodynamique, du double vitrage ainsi qu'une isolation des murs, sols et plafonds. La fibre est disponible.

Le terrain arboré d'environ 8 050 m² accueille plusieurs dépendances : garage, second garage indépendant, hangar / carport pour camping-car, cave, poulailler, gloriette et puits.

La fosse septique fonctionne parfaitement mais n'est pas conforme aux normes actuelles.

À noter également : le bien est situé en zone inondable et...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1 198 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES