

Belle maison de campagne avec 2 gîtes, piscine, garages, atelier, 1.8ha jardin et bois. Proche commerces.

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Négrondes
Département:	Dordogne
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	250 m <sup>2</sup>
Terrain:	18710 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

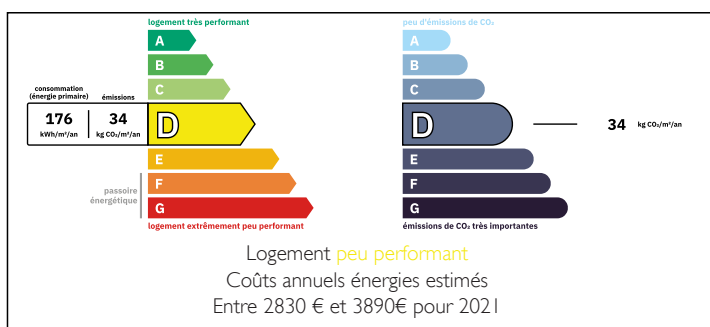
Belle maison familiale en pierre restaurée avec soin comprenant deux gîtes indépendants de 2 chambres, une piscine, un atelier et un double garage, située dans un environnement paisible au cœur d'une région réputée pour les truffes et à proximité du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle.

La maison principale allie charme et confort avec poutres apparentes, chauffage central au gaz et fenêtres et portes à triple vitrage. En bon état général, elle offre des volumes généreux tout en restant proche des commodités locales.

Les deux gîtes disposent de chauffages électriques et offrent un excellent potentiel pour la location saisonnière, l'accueil de famille et d'amis ou un projet multigénérationnel. La propriété bénéficie également de l'électricité triphasée, de deux compteurs électriques séparés et d'une citerne de récupération d'eau de pluie de 30 000 litres.

Le tout est entouré d'un beau jardin arboré avec

## 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

MAISON (182m<sup>2</sup>)

Rez-de-chaussée :

ENTRÉE 7,87m<sup>2</sup> escalier vers le salon et le palier du 1<sup>er</sup> étage.

SALON / SALLE À MANGER 49,71m<sup>2</sup> (7,78m x 6,39m) cheminée en pierre avec insert à bois, poutres apparentes, parquet, double exposition, 2 x portes-fenêtres vers la véranda et la terrasse arrière.

VÉRANDA 12,9m<sup>2</sup> (3m x 4,3m) structure en chêne avec panneaux vitrés et porte vers la terrasse.

CUISINE 19,89m<sup>2</sup> (3m x 6,63m) meubles bas et hauts, double four électrique, micro-ondes et machine à café intégrés, plaque de cuisson et hotte, sol carrelé, porte et fenêtres donnant sur l'arrière avec porche couvert.

BUANDERIE 4,89m<sup>2</sup> (3m x 1,63m) évier et plomberie pour machine à laver, chaudière à gaz, ballon d'eau chaude, électricité triphasée, 2 compteurs séparés pour les gîtes.

WC séparé avec lavabo 2,65m<sup>2</sup> fenêtre côté façade.

1<sup>er</sup> étage :

PALIER fenêtre côté façade.

CHAMBRE 1 - 17,25m<sup>2</sup> (3,3m x 5,23m) poutres apparentes, fenêtres donnant sur le jardin.

-DRESSING 4,91m<sup>2</sup> (étagères et tringles intégrées)

-SALLE DE BAINS ATTENANTE 9,54m<sup>2</sup> (3,18m x 3m) douche carrelée, baignoire, lavabo et WC, ventilation, fenêtre côté façade.

petit escalier avec COULOIR menant à :

WC séparé 1,48m<sup>2</sup> (1,69m x 0,88m)

SALLE D'EAU 5,32m<sup>2</sup> (2m x 2,66m) douche et lavabo, fenêtre côté façade.

CHAMBRE 2 - 11,66m<sup>2</sup> (3,25m x 3,59m) poutres apparentes, fenêtres donnant sur l'arrière.

CHAMBRE 3 - 25,6m<sup>2</sup> (4m x 6,4m) actuellement utilisée comme bureau, fenêtres de type lucarne double exposition.

GÎTE I (44m<sup>2</sup>)

Rez-de-chaussée :

SALON / CUISINE 26,11m<sup>2</sup> (7,57m x 3,45m)

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1300 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES