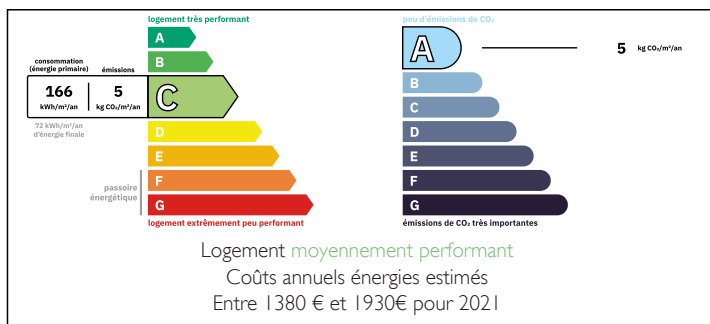


Superbe maison de village en pierre, 3 chambres, 3 salles d'eau, piscine & jardin, proche Montignac

EXCLUSIF



DPE



INFORMATION

Ville:	Coly-Saint-Amand
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	160 m2
Terrain:	260 m2

RÉSUMÉ

Située dans le très recherché village de Coly-Saint-Amand, au cœur du Périgord Noir entre Montignac-Lascaux et Sarlat-la-Canéda, cette maison de village en pierre exposée plein sud a bénéficié d'importants travaux de rénovation et de réaménagement, alliant charme périgourdin et confort moderne.

Elle offre de beaux volumes, 2/3 chambres dont une suite parentale, 3 salles de bains/d'eau, un jardin clos, une terrasse couverte et une piscine chauffée. Double vitrage intégral, chauffage et climatisation réversibles par pompe à chaleur, pierre et poutres apparentes.

Actuellement exploitée avec succès en location saisonnière, elle conviendra aussi bien comme résidence principale ou secondaire que comme investissement locatif clé en main, avec restaurants et commodités accessibles à pied.

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

Cette maison de village en pierre, magnifiquement présentée, a bénéficié d'importants travaux de réaménagement et d'amélioration, avec des investissements conséquents visant à optimiser aussi bien les espaces de vie que le confort technique de la propriété.

L'accès à la maison se fait par quelques marches menant à une cuisine entièrement aménagée et équipée d'environ 16 m², avec des meubles contemporains aux façades brillantes, une plaque à induction, un four et une hotte aspirante. Un pratique espace de rangement sous l'escalier d'environ 2 m² complète cette pièce.

Des marches en pierre conduisent au superbe salon/salle à manger d'environ 59 m². Ce vaste espace de réception, avec poutres apparentes, murs en pierre et insert à bois, offre une atmosphère chaleureuse et pleine de caractère, avec un accès direct vers la terrasse couverte et le jardin.

Depuis la cuisine, on accède également à une salle d'eau d'environ 2,7 m², un WC indépendant d'environ 1,4 m² ainsi qu'à un espace buanderie d'environ 2 m² avec branchement pour machine à laver.

Au premier étage, la grande mezzanine d'environ 25,5 m² est actuellement aménagée en chambre. Avec une hauteur sous plafond atteignant environ 4,43 m, cet espace particulièrement impressionnant offre de nombreuses possibilités d'utilisation.

Quelques marches supplémentaires conduisent à l'étage supérieur, où un couloir d'environ 6,7 m² bénéficie de rangements intégrés sous les rampants. Une chambre d'environ 12,5 m² dispose de doubles portes ouvrant sur la mezzanine. La chambre principale d'environ 11,2 m² bénéficie quant à elle d'une salle d'eau privative avec WC d'environ 7...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1254 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES