|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Maison Ancienne** - **Région BELVES**   |  | | --- | |  | | **REF : AP2572**  Bienvenue dans cet ancien corps de ferme empreint de charme et d'histoire, niché sur les paisibles hauteurs sur plus de 3 hectares. Cette propriété offre un cadre de vie idyllique, alliant le caractère traditionnel pour la maison principale et le confort contemporain pour la maison d'amis.  L'habitation principale possède trois chambres, dont deux de plain-pied pour une accessibilité optimale, un séjour de 40 m2, doté d'un magnifique cantou, de poutres apparentes et de murs en pierre, créant une ambiance chaleureuse, deux salles de bains et deux toilettes. Chauffage central au fuel pour un confort toute l'année ainsi qu'une climatisation réversible.  Une maison d'amis, plus récente, est elle de plain-pied avec pièce de vie, une chambre, salle de bain/toilette. Un double garage de presque 50 m2 répondant à tous les besoins de stationnement de stockage.  Situé sur les hauteurs, cet environnement préservé garantit une tranquillité absolue, loin de toute nuisance.    Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr  **Prix : 392 200 € \***  \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 6,00% soit 370 000 €net vendeur. |  |  |  | | --- | --- | | **Surface Habitable :** 209 m²  **Surface Terrain :**30 354 m² **N° de chambres :**4  **Etat :** A rafraîchir | **Année de construction :**  **Chauffage :** Fuel  **Taxe Foncière :** € |  |  |  | | --- | --- | | Situation du bien:  Campagne non isolée  Rez de chaussée:  2 Chambres 13,02 m2 et 15,99 m2.  Couloir 6 m2.  Cuisine 15,71 m2.  Dégagement 10,39 m2.  Séjour 40 m2 (cantou ok).  Salon 11,42 m2.  Salle de bains 9,68 m2  WC 2 m2.  1er étage:  Chambre 11,38 m2.  Grenier 8 m2.  Dressing 15,96 m2.  Salle de bains /wc 15,17 m2.  Dépendances:  Abri bois.  Maison 42,69 m2 comprenant une pièce à vivre, chambre, salle de bains/toilette, garage double de 49 m2.  DPE:  Consommation énergétique en énergie primaire 371,00 KWHep/m²an  Emission de gaz à effet de serre 106,00 Kgco2/m²an  Année de référence utilisée pour établir la simulation des dépenses annuelles 2023  Date de réalisation DPE (jj/mm/aaaa) 24/04/2023 | DPE (suite):  Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques 4 088,00 €  Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques 5 530,00 €  Chauffage:  bois cantou dans le salon de la maison principale.  CC Fuel dans la maison principale  Climatisation réversible dans la maison principale.  Electrique dans la maison d'amis.  Equipements divers:  Fosse septique non conforme  Fenêtres:  Bois  Double vitrage dans la maison d'amis.  Volets bois.  Simple vitrage  Services:  Ville la plus proche : SIORAC EN PERIGORD  Commerces 7 mn  Ecole 7 mn  Gare 7 mn  Golf 5 mn  Vue  Plain-pied  Terrain:  Boisé  prairie  Toiture:  Tuiles  Vue:  Dégagée |  |  | | --- | |  | |
|  |

- Tel: «tel\_agence-