|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Maison Ancienne** - **Région DOMME**   |  | | --- | |  | | **REF : LVT1365**  Située entre SARLAT et GOURDON( 6 km), au calme, sans être isolée, cette périgourdine saura vous séduire par ses prestations de qualité et l'originalité de sa conception , entre modernité et tradition.  Nous vous invitons à poser vos valises dans cette très belle et lumineuse maison en pierre avec extension contemporaine, développant un total de 123m2 habitables et érigée sur un terrain de 4670m2 plat et arboré (dont une partie constructible de 2034m2).  C'est par une terrasse couverte que vous entrez pour découvrir une pièce de vie avec cuisine de 40 m2 avec cantou et poêle à bois , un salon de 26 m2 éclairé par une baie vitrée et terrasse offrant une vue magnifique sur le jardin et la piscine , une chambre ensuite avec salle d'eau et dressing , wc séparés, chambre en mezzanine;  En rez de jardin un palier dessert 2 chambres, une salle d'eau , des wc séparés.  Cette partie peut pourquoi pas être dédiée à l'activité de chambres d'hôtes  Le terrain est agrémenté d'une belle piscine 8\*4m avec liner neuf, d'un chalet en bois, d'un car port et d'un espace dédié au garage des véhicules. Ce dernier pouvant tout à fait être aménagé différemment et donne un potentiel d'agrandissement à la maison.  Double vitrage, fosse septique, chauffage  Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr  **Prix : 399 000 € \***  \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 5,00% soit 380 000 €net vendeur. |  |  |  | | --- | --- | | **Surface Habitable :** 120 m²  **Surface Terrain :**2 034 m² **N° de chambres :**3  **Etat :** Très bon | **Année de construction :**  **Chauffage :** Electricité et bois  **Taxe Foncière :** 851 € |  |  |  | | --- | --- | | Rez de Jardin:  Chambre 2 de 9,45 et 10,40 m2  Pièce palier avec placard  Salle d'eau avec douche à 2,8 m2  WC  1er étage:  Chambre En suite avec salle d’eau et dressing de 23, 5 m2  Cuisine Ouverte équipée, sur salle à manger avec cantou 39m2  Mezzanine Bureau ou chambre  Salle d'eau  Salon 25 m2 très lumineux grâce aux belles baies vitrées ouvrant sur une terrasse avec vue sur le jardin  Terrasse couverte pour la terrasse principale de 19m2, en bois pour certaines  WC Séparés  Dépendances:  Abri En bois  Hangar  Local technique Sous la terrasse  Autres Chalet de 18m2 en bois - fermé  DPE:  Consommation énergétique en énergie primaire 309,00 KWHep/m²an E  Emission de gaz à effet de serre 10,00 Kgco2/m²an B  Date de réalisation DPE 21/08/2024  Chauffage:  Electrique Radiateur dernière génération | Chauffage (suite):  Electrique + bois Poêle à bois dans cantou  Fenêtres:  Aluminium  Double vitrage Oscillo battante  Services:  Ville la plus proche : GOURDON  Autoroute 30 MINUTES  Calme  Chambre d'hôtes POSSIBLE DANS LA MAISON  Commerces De proximité à 5 minutes -  Ecole 5 minutes  Gare 10 minutes  Hôpital 10 minutes  Internet / ADSL  Plain-pied à l'intérieur - quelques marches pour accéder au lieu de vie  Terrain:  Boisé  Constructible Sur un des parcelles de 2034m2  Parc Arboré et fleuri  Piscine 8 X 4 liner neuf - alarme ligne d’eau à 1,80  Terrain Totalité de 4770m2  Toiture:  Tuiles  Vue:  Dégagée  Vue sur forêt/bois  Vue sur piscine |  |  | | --- | |  | |
|  |

- Tel: «tel\_agence-