|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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'hôtesLe 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 m2Pièce palier avec placardSalle d'eau avec douche à 2,8 m2WC1er étage:Chambre En suite avec salle d’eau et dressing de 23, 5 m2Cuisine Ouverte équipée, sur salle à manger avec cantou 39m2Mezzanine Bureau ou chambreSalle d'eauSalon 25 m2 très lumineux grâce aux belles baies vitrées ouvrant sur une terrasse avec vue sur le jardinTerrasse couverte pour la terrasse principale de 19m2, en bois pour certainesWC SéparésDépendances:Abri En boisHangarLocal technique Sous la terrasseAutres Chalet de 18m2 en bois - ferméDPE:Consommation énergétique en énergie primaire 309,00 KWHep/m²an EEmission de gaz à effet de serre 10,00 Kgco2/m²an BDate de réalisation DPE 21/08/2024Chauffage:Electrique Radiateur dernière génération  | Chauffage (suite):Electrique + bois Poêle à bois dans cantouFenêtres:AluminiumDouble vitrage Oscillo battanteServices:Ville la plus proche : GOURDONAutoroute 30 MINUTESCalmeChambre d'hôtes POSSIBLE DANS LA MAISONCommerces De proximité à 5 minutes -Ecole 5 minutesGare 10 minutesHôpital 10 minutesInternet / ADSLPlain-pied à l'intérieur - quelques marches pour accéder au lieu de vieTerrain:BoiséConstructible Sur un des parcelles de 2034m2Parc Arboré et fleuriPiscine 8 X 4 liner neuf - alarme ligne d’eau à 1,80Terrain Totalité de 4770m2Toiture:TuilesVue:DégagéeVue sur forêt/boisVue sur piscine  |

|  |
| --- |
|      |

 |
|  |

 - Tel: «tel\_agence-