|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Maison Ancienne** - **Région ST CYPRIEN**   |  | | --- | |  | | **REF : DEP0846**  Dans un cadre privilégié sans nuisance ni voisinage, on accède à cette propriété de charme par un petit chemin privé.  De style longère, la maison offre 270m² habitables. On y trouve quatre chambres - dont une suite avec entrée indépendante - une grande cuisine et un magnifique salon au plafond cathédrale. Toutes les pièces sont orientées au SUD vers la vue dégagée sur la vallée de la Dordogne.  Terrain de 20 hectares (prairie et bois) avec également un ancien fournil, une grange, un atelier, et une piscine à débordement.  - Bon état général  - Chauffage central au fuel. Poêles alsaciens. Double vitrage en grande partie.  Possibilité de jouissance de 10 hectares boisés supplémentaires.  Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr  **Prix : 795 000 € \***  \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 6,00% soit 750 000 €net vendeur. |  |  |  | | --- | --- | | **Surface Habitable :** 270 m²  **Surface Terrain :**207 436 m² **N° de chambres :**4  **Etat :** Bon | **Année de construction :**  **Chauffage :** Bois et Fuel  **Taxe Foncière :** 3 000 € |  |  |  | | --- | --- | | Situation du bien:  Campagne isolée  Rez de chaussée:  Buanderie de 3,5m²  Cave de 5m²  2 Chambres de 10 et 17m² avec accès à la terrasse couverte  Couloir de 6m²  Cuisine /salle à manger de 48m² avec poêle alsacien  Hall d'entrée de 10m²  Salon de 56m² avec poêle alsacien  Salle de bains de5m² avec lavabo et wc  Terrasse couverte de 15m²  WC indépendant  1er étage:  Chambre de 22m² mansardée  Couloir de 6m²  2 Mezzanines de 18 et 21m² utilisées comme bureau et chambre d'appoint  Salle d'eau de 7m² avec douche, lavabo et wc  Suite de 46m² avec entrée indépendante en rez-de-jardin, chambre et salle de bains  Dépendances:  Four à pain de 13m²  Garage /atelier de 47m²  Grange en pierres de 46m² abritant la chaufferie  Grangette attenante à la maison de 8m² utilisée comme cave  DPE:  Consommation énergétique en énergie primaire 253,00 KWHep/m²an E | DPE (suite):  Emission de gaz à effet de serre 31,00 Kgco2/m²an D  Année de référence utilisée pour établir la simulation des dépenses annuelles 2021  Date de réalisation DPE (jj/mm/aaaa) 10/08/2023  Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques 3 040,00 €  Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques 4 170,00 €  Chauffage:  bois avec deux poêles alsaciens dans la cuisine et le salon  CC Fuel  Equipements divers:  Double vitrage principalement  Fosse septique  Services:  Ville la plus proche : Saint-Cyprien  Calme  Chambre d'hôtes possible  Commerces à 5 minutes  Dépendance  Ecole à 5 minutes  Gare à 5 minutes  Internet / ADSL  Vue dégagée sur la vallée  Plain-pied 4 marches entre salon et cuisine  Terrain:  Allée privée  Boisé sur 10 hectares  Piscine à débordement de 6x12 au sel  prairie sur 10 hectares  Verger |  |  | | --- | |  | |
|  |

- Tel: «tel\_agence-