|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Maison Ancienne** - **Région MONTIGNAC**   |  | | --- | |  | | **REF : MP113730**  "Le calme, proche de tout". En Périgord Noir, sur les hauteurs d'un petit village typique, à 5 km de Montignac-Lascaux,cette propriété est parfaitement située : au calme, plein sud, sur hauteur avec vue au travers les chênes et les pins. Terrain d'environ 2 ha16 en majorité boisé. Cette importante maison Périgourdine traditionnelle avec pigeonnier, construite sur sous sol total, offre plus de 250 m² habitables, répartis en de très beaux volumes comme son séjour avec plafond cathédrale et cheminée. Forte de ses 4 chambres, on peut y vivre de plain pied. Une belle terrasse couverte avec barbecue est un vrai lieu de vie à la belle saison. Piscine de 11 m x 4.5 m. Grand sous-sol avec atelier, grand garage, buanderie, douche,...  Visite virtuelle Matterport sur demande.  Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr  **Prix : 583 000 € \***  \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 6,00% soit 550 000 €net vendeur. |  |  |  | | --- | --- | | **Surface Habitable :** 250 m²  **Surface Terrain :**21 670 m² **N° de chambres :**4  **Etat :** Très bon | **Année de construction :**  **Chauffage :** Electricité et bois  **Taxe Foncière :** 1 632 € |  |  |  | | --- | --- | | Situation du bien:  Campagne isolée  Rez de chaussée:  Cellier de 4 m².  2 Chambres de 18 et 13 m². Parquet flottant.  Cuisine de 18 m² ouverte sur le séjour.  Dégagement /rangements.  Hall d'entrée de 20 m².  Pièce à vivre de 46 m² avec cheminée (foyer fermé) et deux portes-fenêtres donnat sur une terrasse d'environ 35 m².  Salle de bains de 12 m² avec baignoire et douche.  Terrasse de 35 m² environ.  WC de 2 m².  1er étage:  Bureau de 10 m², dans le pigeonnier.  2 Chambres de 21 m² et 14 m².  Mezzanine de 60 m².  Palier avec escalier en ormeau.  Salle d'eau de 9 m² avec wc.  Dépendances:  Abri /barbecue couvert.  pool house  DPE:  Consommation énergétique en énergie primaire 230,00 KWHep/m²an | DPE (suite):  Emission de gaz à effet de serre 7,00 Kgco2/m²an  Chauffage:  Electrique + bois  Equipements divers:  Double vitrage  Fosse septique  Insert  Placard  Services:  Aéroport 45 mn environ.  Autoroute 10 mn.  Calme  Commerces 5 mn.  Ecole 5 mn.  Gare 10 mn.  Hôpital 30 mn.  Internet / ADSL  Vue  Plain-pied  Sous Sol:  Cave à vin  Cuisine d'été de 27 m².  Garage /atelier de 90 m².  2 Pièces de 28 et 15 m².  Terrain:  Arboré  Piscine de 11X4,5. |  |  | | --- | |  | |
|  |

- Tel: «tel\_agence-