|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Maison Ancienne** - **Région STE ALVERE**   |  | | --- | |  | | **REF : AP2645**    Env 1 km des commerces de Sainte Alvère, dans un petit hameau, cette propriété authentique du Périgord avec sa Maison Principale, une Grande Grange, piscine et ancien séchoir à tabac converti en terrasse d'été/Garage, est totalement orientée sur l'échappée belle d'un jolie petite vallée , la vue y est romantique et apaisante...  Ici, l'âme des maisons de campagne a été privilégiée, tous les détails des maisons anciennes conservés : Poutres, cantou, potager, vieil évier, beaux sols artisanaux, vieux planchers à lames larges. L'ensemble dans un confort chaleureux.  Au rez de chaussée : Entrée, Vaste cuisine aménagée/salle à manger, Salon avec cheminée, Chambre et Salle d'eau. Cellier. A l'étage 2 Grandes Chambres, Salle de bains. Les combles non aménagés sont de bonne hauteur.  Sur les bases d'anciennes étables, c'est aujourd'hui une terrasse d'été ouverte sur le jardin (coin cuisine, Salle d'eau) qui relie la grange à la maison avec l'accès à une chambre d'amis que beaucoup vont se disputer ! La Grange d'env 150m2 au sol est en zone constructible et pourrait permettre la création d'un gîte.  La piscine domine la vue et la vallée. Le terrain de plus d'un hectare en jardin et prairie protège largement l'ensemble.... un puits y est caché ! à vous de le trouver ...  Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr  **Prix : 424 000 € \***  \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 6,00% soit 400 000 €net vendeur. |  |  |  | | --- | --- | | **Surface Habitable :** 144 m²  **Surface Terrain :**11 160 m² **N° de chambres :**4  **Etat :** Bon | **Année de construction :**  **Chauffage :** Gaz  **Taxe Foncière :** 1 730 € |  |  |  | | --- | --- | | Situation du bien:  1ère Périphérie Dans un hameau, env 1 km du village avec principaux petits commerces  Hameau  Campagne non isolée  Rez de chaussée:  Arrière-cuisine 8,20m2 Chaufferie ( chauff central au gaz), buandeire, Cumulus.  Chambre 9m2. de plain pied.  Cuisine 27,50m2 Cuisine/Salle à manger avec cantou, vieil évier, potager, poutres. Aménagée et équipée.  Hall d'entrée 4m2  Salon 22,60m2 Cheminée à feu ouvert.  Salle d'eau 4,50m2 attenante à la chambre  WC  1er étage:  Chambre 2 chambres ( 22,40m2 et 28,80m2) sol parquet et dans la 2ème chambre très joli vieux plancher à lames larges.  Palier  Salle de bains 7,40m2 Vasque sur plan, WC, baignoire, Rad Sèche serviette.  2ème étage:  Grenier Isolé au sol, de bonne hauteur pour être aménagé, belle charpente.  Dépendances:  Chambre 11 m2 mansardée, Chambre d'appoint, accès depuis la cuisine d'été, Petite Salle d'eau sommaire et WC à proximité.  cuisine d'été Attenante à la maison, entre la maison et la grange.  Grange Env 150m2 au sol, en pierres, avec cornadis, Poss 2 niveaux, Belle hauteur, une partie du toit a été refait. ( Zone U) 2 mezzanines.  Hangar Ancien hangar à tabac, soubassement pierres, structure bois à usage de Garage et Terrasse d'été. env 65m2  DPE:  Consommation énergétique en énergie primaire 219,00 KWHep/m²an | DPE (suite):  Emission de gaz à effet de serre 42,00 Kgco2/m²an  Année de référence utilisée pour établir la simulation des dépenses annuelles 01/01/2021  Date de réalisation DPE 06/09/2023  Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques 2 230,00 €  Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques 3 080,00 €  Chauffage:  CC Gaz Cuve enterrée.  Equipements divers:  Double vitrage  Tout à l'égout  Fenêtres:  Bois  Double vitrage  Volets  Services:  Ville la plus proche : env 1 km de Sainte Alvère  Calme mais non isolé  Internet / ADSL  Puits, source ou citerne Dans la prairie  Vue Belle vue en façade de la maison sur petite vallée .  Terrain:  Piscine 10x4,5, avec volet roulant. Traitement sel, liner, plage bois. d'avant 2010.  Puits  Terrain Env 1 ha 11 a 60 ca. en jardin, cour, et prairie  Toiture:  Tuiles plates anciennes pour la maison, mécaniques pour la grange et le hangar  Vue:  Dégagée échappée sur petite vallée |  |  | | --- | |  | |
|  |

- Tel: «tel\_agence-