|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Gîtes chambres d'hôtes** - **Région ROUFFIGNAC ST CERNIN**   |  | | --- | |  | | **REF : MP109395-1**  Entre Montignac - Lascaux et Les Eyzies, cette propriété située entre 2 petits villages, comprend une belle maison principale entièrement rénovée (style contemporain) et deux maisons (Gîtes). Toutes les maisons sont en parfait état. L'ensemble est implanté sur un très beau terrain d'environ 2ha85 avec un magnifique étang avec plage et îlot avec court de tennis.  Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr  **Prix : 590 000 € \***  \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 5,36% soit 560 000 €net vendeur. |  |  |  | | --- | --- | | **Surface Habitable :** 340 m²  **Surface Terrain :**28 551 m² **N° de chambres :**8  **Etat :** Bon | **Année de construction :**  **Chauffage :** Géothermique  **Taxe Foncière :** 2 225 € |  |  |  | | --- | --- | | Rez de chaussée:  Chambre Environ 25m² avec salle d'eau ;  Pièce à vivre Environ 57m² avec cuisine ouverte, salon, très claire - plafonds cathédrale + arrière cuisine ;  Terrasse Couverte d'environ 35m² ;  Veranda de 40 m² avec cusine d'été.  WC  1er étage:  2 Chambres Une d'environ 22m² avec salle de bains. Une d'environ 20m² avec salle d'eau et wc ;  Mezzanine  Dépendances:  Gîte Environ 85m² avec en rdc une pièce à vivre avec cantou et cuisine équipée - poutres apparentes (env 32m²), toilette / rangement, une chambre d'environ 14m² avec salle de bains et wc, une terrasse privative, et à l'étage 2 chambres (env 12m² et 11m²), un w  Garage Environ 50m² ;  Maison ou Gîte n° 2 comprenant en rdc une pièce à vivre avec cuisine (env 35m²), un wc, terrasse privative, et à l'étage 2 chambres (env 12m² chacune), une salle de bains et wc ;  DPE:  Consommation énergétique en énergie primaire 86,00 KWHep/m²an => Classe B | DPE (suite):  Emission de gaz à effet de serre 3,00 Kgco2/m²an => Classe A  Méthode de calcul: 3CL-DPE  Chauffage:  Electrique pour les 2 gîtes ;  Géothermie  Services:  Commerces  Dépendance  Ecole  Gîtes  Puits, source ou citerne Etang ;  Terrain:  Etang poissonneux d'environ 8000m² avec plage ;  Terrain de tennis Sur îlot ; |  |  | | --- | |  | |
|  |

- Tel: «tel\_agence-