|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Maison Ancienne** - **Région ROUFFIGNAC ST CERNIN**   |  | | --- | |  | | **REF : DEP0921**  Cette périgourdine a tout ce que l'on recherche en Périgord Noir: belle rénovation, magnifique vue, dépendance, calme...  Elle dispose au rez-de-chaussée d'une cuisine toute équipée, d'une magnifique pièce à vivre avec une vue dégagée sur la vallée, d'un petit salon et d'une chambre parentale avec sa salle d'eau. A l'étage, on retrouve deux chambres ainsi qu'une belle salle de bain.  En rez-de-jardin, une chambre avec sa salle d'eau attenante conviendra tout à fait à l'activité de chambre d'hôte. Une grange pouvant être aménagée sur deux niveaux complète l'ensemble.  Enfin, cette maison finira de vous charmer avec sa terrasse ombragée par un grand tilleul où l'on peut profiter de la quiétude du lieu et de la magnifique vue.  Coup de cœur assuré !  Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr  **Prix : 508 800 € \***  \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 6,00% soit 480 000 €net vendeur. |  |  |  | | --- | --- | | **Surface Habitable :** 177 m²  **Surface Terrain :**10 202 m² **N° de chambres :**4  **Etat :** Bon | **Année de construction :**  **Chauffage :** Pompe chaleur  **Taxe Foncière :** 630 € |  |  |  | | --- | --- | | Rez de Jardin:  Buanderie / Chaufferie / Cave de 18m²  Chambre d'environ 18m² avec salle de douche, lavabo et wc. Porte donnant sur l'extérieur.  Rez de chaussée:  Bureau / petit salon de 22m² avec porte donnant sur la terrasse  Chambre parentale de 26m² avec placard, salle de douche, lavabo et wc  Cuisine toute équipée de 18m²  Hall d'entrée de 9m² avec accès par l'extérieur + véranda  Terrasse ombragée d'environ 30m²  Veranda de 38m² avec poêle à bois et magnifique vue sur la vallée  WC indépendant  1er étage:  2 Chambres de 13m² et de 17m²  Palier / couloir de 8m²  Salle de bains de 7m² avec baignoire, double vasques et WC  Dépendances:  Abri de 10m² pour stockage du bois | Dépendances (suite):  Grange en pierre de 45m² aménageable sur 2 niveaux  DPE:  Consommation énergétique en énergie primaire 203,00 KWHep/m²an : Classe D  Emission de gaz à effet de serre 6,00 Kgco2/m²an : Classe A  Chauffage:  bois  Pompe à chaleur  Equipements divers:  Adoucisseur d'eau  Fosse septique  Services:  Calme  Chambre d'hôtes  Commerces à 5 minutes  Dépendance  Ecole à 5 minutes  Internet / ADSL  Puits, source ou citerne : Source (pompe neuve)  Vue magnifique à 180° sur toute la vallée  Terrain:  prairie |  |  | | --- | |  | |
|  |

- Tel: «tel\_agence-