|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Maison Ancienne** - **Région MONTIGNAC**

|  |
| --- |
|  |
| **REF : MP113812**Emplacement de premier ordre pour cette propriété à vocation touristique, située au centre du triangle Sarlat, Montignac-Lascaux et les Eyzies. Sur plus d'1,4 hectares de terrain bien entretenu avec un magnifique étang important ( alimenté par deux ruisseaux ) et un plus petit, vous découvrirez un ensemble composé d'une maison principale d'environ 150 m² habitables et de 4 gîtes d'environ 50 m² chacun répartis sur deux bâtiments distincts permettant une flexibilité à la location, et une belle piscine chauffée. L'emplacement de la maison permet aux propriétaires de vivre à l'écart des occupants des gîtes, grâce à une grande terrasse très privative. C'est un très beau lieu qui peut générer des revenus confortables. Les étangs sont poissonneux et sont un réel atout pour la location. Un terrain de près de 5000 m² à proximité immédiate est vendu avec cet ensemble. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr**Prix : 805 600 € \*** \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 6,00% soit 760 000 €net vendeur. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Surface Habitable :** 360 m² **Surface Terrain :**14 080 m²**N° de chambres :**11 **Etat :** Bon  | **Année de construction :** **Chauffage :** Pompe chaleur **Taxe Foncière :** 2 550 €  |

|  |  |
| --- | --- |
| Rez de chaussée:Cuisine de 13 m².Hall d'entrée de 8 m².Pièce à vivre de 48 m².Terrasse de 40 m².Vestiaire de 7 m².WC1er étage:3 Chambres une de 18 m² avec salle d'eau, une de 17 m² et une de 11 m².CouloirSalle de bains avec wc.Dépendances:4 Gîtes d'environ 50 m² chacun comprenant chacun une pièce de vie avec cuisine, deux chambres et une salle d'eau.DPE:Consommation énergétique en énergie primaire 209,00 KWHep/m²anEmission de gaz à effet de serre 12,00 Kgco2/m²anDate de réalisation DPE 2024Chauffage:Pompe à chaleur  | Equipements divers (suite):Double vitrageFosse septiqueServices:Aéroport 1 heure environ.Autoroute 20 mn.CalmeCommerces 5 mn.Dépendance 4 gîtes répartis sur deux bâtiments.Ecole 10 mn.Gare 15 mn.GîtesHôpital 30 mn.Ruisseau, Rivière ou EtangPlain-pied dans les gîtes.Internet fibre optique.Sous Sol:Chambre de 17m² avec cabinet de douche.Garage /buanderie de 86 m².Terrain:ArboréBoiséEtang poissonneux alimentés par deux ruisseaux.JardinPiscine de 10 x 5 chauffée.  |

|  |
| --- |
|      |

 |
|  |

 - Tel: «tel\_agence-