|  |  |
| --- | --- |
|  | **AGENCE DU PERIGORD**  1, Voie de la Vallée SAINT-CYPRIEN  05 53 28 96 75 - agenceduperigord@gmail.com |

|  |  |
| --- | --- |
| Ensemble en pierre au coeur d'un hameau périgourdin | |
| Situé à ST CYPRIEN  Prix: 199 000 €  Réf. : AP2696 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | **2 Chambres** |  | **1 Salle d'eau** | |  | **Surface habitable : 125 m²** |  | **Terrain : 3,244 m²** | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| |  | | --- | | Descriptif | | Découvrez cet ensemble en pierre situé dans un hameau préservé de toutes nuisances, au cœur du Périgord Noir. La propriété comprend une maison principale de 125 m², offrant une pièce à vivre de 34 m² avec insert, parfaite pour des moments chaleureux en famille, un salon. La véranda de 24 m² équipée d'une climatisation réversible, avec sa vue dégagée, prolonge l'espace de vie et invite à la détente. À l'étage, vous trouverez deux chambres confortables et un bureau, idéal pour le télétravail ou pour aménager un espace de lecture. Possibilité donc en fonction des besoins de créer une chambre de plain pied et/ou trois chambres à l'étage. À l'arrière de la propriété, une grange indépendante avec son propre accès offre un potentiel d'aménagement supplémentaire, que ce soit pour un atelier, un garage, ou même un gîte. Située à seulement 7 minutes de tous les commerces, cette propriété est un véritable havre de paix, alliant charme authentique et commodité. Une opportunité rare dans un cadre typiquement périgourdin.Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques www.georisques.gouv.fr | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | Caractéristiques principales | | | | Type: Maison Ancienne | Etat: A rafraîchir Surf. habitable: 125 m² Terrain: 3,244 m² Séjour: 34 m² Hameau / Village | 2 Chambres 1 Salle d'eau 5 Pièces 1 Bureau Chauffage: Bois et Fuel | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Détails complémentaires | | | SITUATION DU BIEN:  - Hameau   REZ DE JARDIN:  - Cave 12,28 m2  REZ DE CHAUSSÉE:  - Hall d'entrée 9,61 m2.  - Pièce à vivre 34,53 m2 avec cheminée et dont cuisine.  - Salon 19,83 m2.  - Salle de bains 5,34 m2.  - Veranda 24,00 m2.  1ER ÉTAGE:  - Bureau   - 2 Chambres 9,85 m2 et 18,90 m2 dont toilette.  - Palier 3,52 m2.  DÉPENDANCES:  - Grange 66,96 m2. | DPE:  - Consommation énergétique (en énergie primaire): 369 KWHep/m²an  - Emission de gaz à effet de serre: 97 Kgco2/m²an  - Année de référence utilisée pour établir la simulation des dépenses annuelles 2021  - Date de réalisation DPE 27/04/2023  - Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques: 3237 €  - Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques: 4379 €  CHAUFFAGE:  - bois   - CC Fuel   EQUIPEMENTS DIVERS:  - Fosse septique   FENÊTRES:  - Bois   - Simple vitrage   SERVICES:  - Ville la plus proche : SAINT-CYPRIEN  - Calme   - Commerces 5 km  - Ecole 5 km  - Gare 5 km  - Vue   - Plain-pied   TERRAIN:  - Cloturé   - Jardin   TOITURE:  - Tuiles | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | DPE | | | Classe énergétique : F | Classe GES : F | |  |  | | Date de réalisation DPE 27/04/2023  Année de référence utilisée pour établir la simulation des dépenses annuelles 2021  Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques: 3237 €  Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques: 4379 € | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Photos | | |  |  | |  |  | |  |  | |  |  | |  |  | |