|  |  |
| --- | --- |
|  | **AGENCE DU PERIGORD**1, Voie de la Vallée SAINT-CYPRIEN05 53 28 96 75 - agenceduperigord@gmail.com |

Fait à SAINT-CYPRIEN, le lundi 23 septembre 2024

**Mr Guillaume LEFRANCOIS**

agenceduperigord@wanadoo.fr

**Votre recherche immobilière**

Bonjour Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir ci-joint le descriptif des biens susceptibles de vous intéresser.

Nous vous en souhaitons bonne réception et sommes à votre disposition pour fixer une visite à votre convenance.

Dans l’éventualité où vos critères de recherche évolueraient, nous vous saurions gré de nous en faire part, ce qui nous permettrait de continuer à vous servir de la meilleure façon possible.

Restant à votre disposition, nous vous prions d’agréer, Monsieur l’expression de nos sentiments les meilleurs.

Pour AGENCE DU PERIGORD,

**Guillaume LEFRANCOIS**

05.53.28.96.75

|  |
| --- |
| Charmante Maison Ancienne de 75m² à Vendre dans le Périgord Noir |
| Situé à ST FOY DE BELVESPrix: 135 000 €Réf. : AP2685 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **2 Chambres** |  | **1 Salle d'eau** |
|  | **Surface habitable : 75 m²** |  | **Terrain : 484 m²** |

 |

 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| Descriptif |
| Vous rêvez d’une résidence secondaire en plein cœur du Périgord Noir ? Découvrez cette charmante maison ancienne de 75m², située dans un cadre naturel exceptionnel, offrant calme et sérénité. Idéale pour les amoureux de la nature, cette maison orientée Est vous promet des réveils ensoleillés avec une vue imprenable sur un vallon verdoyant.Caractéristiques principales : • Superficie : 75m² • Terrain : 484m² • Nombre de chambres : 2 • Salles d’eau : 2, pour plus de confort • Séjour : 20m², spacieux et convivial • Étage : Maison sur deux niveaux, avec un rez-de-jardin et un 1er étage • Dépendances : Parfaites pour du rangement ou un atelier • Cadre naturel exceptionnel : Aucun toit visible depuis la maison, assurant une vue dégagée sur la nature et le vallon en contrebas • Chauffage et fenêtres : simple vitrage et poêle à bois • Toiture en bon étatCette maison, avec son environnement paisible et sa situation en pleine nature, est idéale pour une résidence secondaire où vous pourrez vous ressourcer loin de l’agitation urbaine. Ne manquez pas cette opportunité rare dans une région prisée pour ses paysages époustouflants et son riche patrimoine historique.Contactez-nous dès maintenant pour plus d’informations et pour organiser une visite. Votre future maison vous attend ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr |

 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| Caractéristiques principales |
| Type: Maison AncienneAnnée constr.: 1900Annéerénovation: 20122 étagesDisponibilité: A l'acte | Etat: A rafraîchirSurf. habitable: 75 m²Terrain: 484 m²Séjour: 20 m²Campagne isoléeExposition: E | 2 Chambres1 Salle d'eau3 PiècesChauffage: Electricité et bois |

 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| Détails complémentaires |
| SITUATION DU BIEN: - Campagne isolée REZ DE JARDIN: - Chambre 2 x 3,66 = 7,35 m2 + 1,66 x 1,05 = 1,75 m2 - Cuisine 4,69 x 4,58 = 19,17 m2 - Hall d'entrée 2,10 x 2,07 = 4,27 m2 - Salle d'eau 1,60 x 3,29 = 5,29 m21ER ÉTAGE: - Chambre 3,85 x 4,42 = 17,04 m2 - Salon 4,20 x 4,84 = 20,33 m2DÉPENDANCES: - Atelier 2,30 x 3,40 = 7,84 m2DPE: - Consommation énergétique (en énergie primaire): 329 KWHep/m²an - Emission de gaz à effet de serre:CHAUFFAGE: - Electrique + bois Insert cuisine et poele a bois salon | EQUIPEMENTS DIVERS: - Fosse septique Non conformeFENÊTRES: - Simple vitrage SERVICES: - Ville la plus proche : BELVES 10 min - Aéroport BERGERAC 45 min - Calme  - Golf 15 min - Vue TOITURE: - Tuiles 12 ansVUE: - Dégagée  - Vue sur forêt/bois OPTIONS WEB: - Nouveauté  |

 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| DPE |
| Classe énergétique : E | Classe GES :  |
|  |  |
|  |

 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

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

 |