|  |  |
| --- | --- |
| https://gildc.activimmo.ovh/mesimages/logo117gildc.jpg | **AGENCE DU PERIGORD**  1, Voie de la Vallée SAINT-CYPRIEN  05 53 28 96 75 - agenceduperigord@gmail.com |

|  |  |
| --- | --- |
| Propriété de trois chambres avec piscine | |
| Situé à BEZENAC  Prix: 318 000 €  Réf. : AP2584 | https://gildc.activimmo.ovh/pic/420x280/17gildc6501698p16553511caafea.jpg |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | **3 Chambres** |  | **1 Salle d'eau** | |  | **Surface habitable : 124 m²** |  | **Terrain : 5,639 m²** | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| |  | | --- | | Descriptif | | Bienvenue dans cette propriété empreinte de potentiel, où la vie s'écoule paisiblement. Avec ses 124 m2 habitables, cette maison offre une base solide pour créer la demeure de vos rêves.    Les trois chambres, dont deux au rez-de-chaussée, témoignent d'une conception pratique et fonctionnelle. Le grand séjour de 49 m2, inondé de lumière naturelle, devient le lieu de rassemblement idéal pour partager des moments précieux en famille ou entre amis. La cuisine, au potentiel créatif infini, devient le centre de l'activité culinaire, prête à être remodelée selon vos préférences.    À l'extérieur, un garage indépendant de 50 m2 offre non seulement un abri sûr pour vos véhicules mais également une opportunité d'espace de stockage supplémentaire. La piscine de 10 x 4,50 m, revêtue d'un liner récent de seulement 4 ans, promet des journées rafraîchissantes et des souvenirs estivaux inoubliables.    Un petit séchoir à noix de 10 m2, au charme rustique avec sa toiture en lauzes, complète l'ensemble, ajoutant une touche authentique à cette propriété pleine de promesses.    L'exposition plein Sud garantit une luminosité constante. Cependant, des travaux de rafraîchissement sont à prévoir pour révéler tout le potentiel caché de cette maison. Cette propriété offre l'opportunité de créer un chez-soi unique, personnalisé selon vos goûts et vos aspirations.  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 Année constr.: 1900 Annéerénovation: 1990 Piscine 1 | Etat: A rafraîchir Surf. habitable: 124 m² Terrain: 5,639 m² Séjour: 49 m² Campagne non-isolée | 3 Chambres 1 Salle d'eau 6 Pièces 1 Garage Chauffage: Bois | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Détails complémentaires | | | SITUATION DU BIEN:  - Campagne non isolée   REZ DE JARDIN:  - Cellier /arrière cuisine 6,22 m2 (chauffe-eau et évier)  - 2 Chambres 11,17 m2 et 11,24 m2 avec placards  - Couloir 4 m2  - Cuisine 17,81 m2  - Hall d'entrée 4 m2  - Pièce à vivre 49 m2 avec insert fonctionnel (cloison du milieu amovible).  - Salle d'eau 5 m2 (douche et bidet)  - WC 2 m2  1ER ÉTAGE:  - Chambre 14,02 m2  - Grenier aménageable de 22,32 m2  DÉPENDANCES:  - Garage 49,71 m2 (toiture bon état, raccordé à l'électricité)  - Séchoir à noix de 10 m2 (toiture lauzes 20 ans) | DPE:  - Consommation énergétique (en énergie primaire): 244 KWHep/m²an D  - Emission de gaz à effet de serre: 7 Kgco2/m²an B  - Année de référence utilisée pour établir la simulation des dépenses annuelles 2021  - Date de réalisation DPE 14/12/2023  - Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques: 1390 €  - Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques: 1920 €  CHAUFFAGE:  - Electrique + bois insert dans la pièce à vivre  EQUIPEMENTS DIVERS:  - Double vitrage   - Fosse septique   FENÊTRES:  - Bois   - Double vitrage   SERVICES:  - Ville la plus proche : SAINT-CYPRIEN  - Commerces 5 mn en voiture  - Gare 5 mn en voiture  - Vue   - Plain-pied   TERRAIN:  - Jardin   - Piscine 4,50 x 10, liner remplacé il y a 4 ans. Profondeur : 1m40. Filtration chlore.  - Terrain   TOITURE:  - Tuiles en bon état, faitage refait en juin 2023.  VUE:  - Dégagée | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | DPE | | | Classe énergétique : D | Classe GES : B | | https://dpe.files.activimmo.com/elan?dpe=244&ges=7 | https://dpe.files.activimmo.com/elan/ges/?ges=07 | | Date de réalisation DPE 14/12/2023  Année de référence utilisée pour établir la simulation des dépenses annuelles 2021  Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques: 1390 €  Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques: 1920 € | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Photos | | | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/17gildc6501698p36553512816a75.jpg | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/17gildc6501698p18655351a8b204b.jpg | | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/17gildc6501698p19655351aee071f.jpg | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/17gildc6501698p46553512ea77df.jpg | | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/17gildc6501698p56553513acff3c.jpg | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/17gildc6501698p2565eea66dbe739.jpg | | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/17gildc6501698p136553517683c40.jpg | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/17gildc6501698p2365eea66e8aee4.jpg | | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/17gildc6501698p146553518290be8.jpg | https://qrcode.kaywa.com/img.php?s=3&d=https%3A%2F%2Fwww.agenceduperigord.fr%2Findex.php%3Faction%3Ddetail%26nbien%3D6501698%26clangue%3Dfr | |