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

|  |  |
| --- | --- |
| Maison ancienne rénovée avec très belle Vue | |
| Situé à St Germain de Belves  Prix: 328 600 €  Réf. : AP2687 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | **3 Chambres** |  | **3 Salles d'eau**  **1 Salle de bains** | |  | **Surface habitable : 102 m²** |  | **Terrain : 2,024 m²** | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| |  | | --- | | Descriptif | | Sur hauteur, env 5 km des commerces de Siorac. Cette maison ancienne en pierres, bien rénovée présente un maximum d'atouts. C'est une résidence secondaire parfaite ! Dans un hameau, calme. Depuis sa terrasse couverte, résoluement orientée vers une Belle vue sur le vallon. Son terrain est suffisant et necessite peu d'entretien, vous aurez plus de temps pour par exemple allez jouer au golf situé à 3 minutes dela maison ! ou faire de belles randonnées aux alentours, mais ne dévoilons pas tout ... Farniente assuré près de la piscine sécurisée, son pool house avec salle d'eau, filtration, garage et toujours cette belle vue !  On entre ?! Passage sous une large terrasse couverte et voici la Pièce à vivre 51m2 Cuisine, Salle à magner, Salon avec cheminée et poêle à bois.A l'étage, 3 chambres, 2 Salles d'eau et ... encore la vue ! ...attendre pour la visiter serait la laisser s'échapper ! 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 Piscine 1 | Etat: Bon Surf. habitable: 102 m² Terrain: 2,024 m² Séjour: 51 m² Campagne non-isolée Exposition: EW | 3 Chambres 1 Salle de bain 3 Salle d'eau 4 Pièces 1 Garage 1 Parking Chauffage: Electricité | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Détails complémentaires | | | SITUATION DU BIEN:  - Hameau   - Campagne non isolée   REZ DE JARDIN:  - Cave Bucher sol béton sous la terrasse  REZ DE CHAUSSÉE:  - Cuisine partie Cuisine ouverte sur le Séjour ( équipée sauf frigo)  - Pièce à vivre 51m2 cuisine /salle à manger/salon avec cheminée et poele à bois, large porte sur terrasse  - Terrasse terrasse couverte sur très belle vue   1ER ÉTAGE:  - Chambre 3 chambres ( 13,30-13,80-17,30)  - Palier 12m2  - Salle d'eau 3,55m2  - Salle de bains 2,30m2  - WC 2 dont un indépendant  DÉPENDANCES:  - Grange Garage attenant au pool house 16,50m2  - pool house comprenant petite terrasse couverte, salle d'eau, wc, Pièce pour filtration.  DPE:  - Consommation énergétique (en énergie primaire): 348 KWHep/m²an  - Emission de gaz à effet de serre: 11 Kgco2/m²an  - Année de référence utilisée pour établir la simulation des dépenses annuelles 01/01/2021  - Date de réalisation DPE 02/08/2024  - Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques: 2320 €  - Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques: 3210 € | CHAUFFAGE:  - bois poele dans la cheminée du salon  - Electrique convecteurs électriques  EQUIPEMENTS DE CUISINE:  - Cuisinière électrique et four  - Four   - Hotte aspirante   - Lave linge   - Lave vaisselle   FENÊTRES:  - Bois   - Double vitrage   SERVICES:  - Ville la plus proche : Siorac à 5 min avec commerces, belvès et Saint Cyprien non loin  - Calme   - Golf 3 min (lolivarie)  - Internet / ADSL   - Vue Très belle vue sur la campagne, dégagée.  TERRAIN:  - Terrain 2024m2 en cour, jardin bien agrémenté et entretenu. Très agréable  TOITURE:  - Tuiles romanes canal  VUE:  - Dégagée   - Vue sur forêt/bois   OPTIONS WEB:  - Coup de Coeur   - Nouveauté | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | DPE | | | Classe énergétique : F | Classe GES : B | |  |  | | Date de réalisation DPE 02/08/2024  Année de référence utilisée pour établir la simulation des dépenses annuelles 01/01/2021  Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques: 2320 €  Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques: 3210 € | | |

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