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

|  |
| --- |
| **EN PÉRIGORD NOIR, maison en pierre avec piscine en parfait état** |
| Située entre SARLAT et GOURDON( 6 km), au calme, sans être isolée, cette périgourdine saura vous séduire par ses prestations de qualité et l'originalité de sa conception , entre modernité et tradition. Nous vous invitons à poser vos valises dans cette très belle et lumineuse maison en pierre avec extension contemporaine, développant un total de 123m2 habitables et érigée sur un terrain de 4670m2 plat et arboré (dont une partie constructible de 2034m2).C'est par une terrasse couverte que vous entrez pour découvrir une pièce de vie avec cuisine de 40 m2 avec cantou et poêle à bois , un salon de 26 m2 éclairé par une baie vitrée et terrasse offrant une vue magnifique sur le jardin et la piscine , une chambre ensuite avec salle d'eau et dressing , wc séparés, chambre en mezzanine;En rez de jardin un palier dessert 2 chambres, une salle d'eau , des wc séparés.Cette partie peut pourquoi pas être dédiée à l'activité de chambres d'hôtesLe terrain est agrémenté d'une belle piscine 8\*4m avec liner neuf, d'un chalet en bois, d'un car port et d'un espace dédié au garage des véhicules. Ce dernier pouvant tout à fait être aménagé différemment et donne un potentiel d'agrandissement à la maison.Double vitrage, fosse septique, chauffageLes informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques www.georisques.gouv.fr |
| **Réf.:LVT1365-1** | **Prix F.A.I.: 399 000 €** |

 |

|  |
| --- |
| https://gildc.activimmo.ovh/pic/182x300/lvt246502785p2766e14dfc6e67b.jpg |
|

|  |  |
| --- | --- |
| https://dpe.files.activimmo.com/elan?dpe=309&ges=10 | https://dpe.files.activimmo.com/elan/ges/?ges=010 |

 |

 |
|

|  |
| --- |
| **Adresse** |
| Secteur | Région DOMME |
| Adresse | 427 route de l'escalier |
| Cp & Localité | 24250 SAINT AUBIN DE NABIRAT |
| **Données principales** |
| Surface hab. : | 120m² |
| Environnement : | Campagne non-isolée |
| Style : | Pierre |
| Chauffage : | Electricité et bois |
| Cuisine : |  |
| Mitoyenneté : |  |
| Orientation : |  |
| Chambres : | 3 |
| Salle de bains | 2 |
| Salle d’eau : |  |
| Bureau : | 1 |
| Terrasse : |  |
| Terrain : | 2,034 m² m² |
| Prix : | 399 000 € |
| **Informations supplémentaires** |
| Négociateur : |  |
| Réf. Mandat : | 1365 |
| Nature du mandat : | Non-exclusif |
| Durée du mandat : | 24 |
| Date expiration : | 2026-09-13 00:00:00 |
| Disponibilité : |  |
| Clés à l’agence : | N°  |
| Taxes foncières : |  |
| Charges : |  |
| Commission : | 19 000 € |
| Notes : | APPELER LE PROPIRÉTAIRE POUR VISITE |
| **Propriétaire** |
|  **Civilité:** |  |
| **Nom :** | **VIGREUX** | **Prénom :** | **CHRISTIAN** |
| Adresse: |  |
| C.P. : |  | Ville : |  |
| Langue : |  | Date d'entrée : |  |
| Privé : |  | Portable : |  |
| Bureau : |  | Fax : |  |
| Email : | **christian-vigreux2@orange.fr** |
| Négo. : |  |
| Notaire : |   |
| Nom j.f. : |  |
| Notes : |  |

 |

|  |
| --- |
| **Détails** |
| REZ DE JARDIN: - Chambre 2 de 9,45 et 10,40 m2 - Pièce palier avec placard - Salle d'eau avec douche à 2,8 m2 - WC 1ER ÉTAGE: - Chambre En suite avec salle d’eau et dressing de 23, 5 m2 - Cuisine Ouverte équipée, sur salle à manger avec cantou 39m2 - Mezzanine Bureau ou chambre  - Salle d'eau  - Salon 25 m2 très lumineux grâce aux belles baies vitrées ouvrant sur une terrasse avec vue sur le jardin - Terrasse couverte pour la terrasse principale de 19m2, en bois pour certaines  - WC SéparésDÉPENDANCES: - Abri En bois  - Hangar  - Local technique Sous la terrasse - Autres Chalet de 18m2 en bois - ferméDPE: - Consommation énergétique (en énergie primaire): 309 KWHep/m²an E - Consommation énergétique (en énergie primaire): - Emission de gaz à effet de serre: 10 Kgco2/m²an B - Emission de gaz à effet de serre: - Date de réalisation DPE 21/08/2024CHAUFFAGE: - Electrique Radiateur dernière génération - Electrique + bois Poêle à bois dans cantouFENÊTRES: - Aluminium  - Double vitrage Oscillo battante SERVICES: - Ville la plus proche : GOURDON - Autoroute 30 MINUTES - Calme  - Chambre d'hôtes POSSIBLE DANS LA MAISON - Commerces De proximité à 5 minutes -  - Ecole 5 minutes - Gare 10 minutes - Hôpital 10 minutes - Internet / ADSL  - Plain-pied à l'intérieur - quelques marches pour accéder au lieu de vieTERRAIN: - Boisé  - Constructible Sur un des parcelles de 2034m2 - Parc Arboré et fleuri - Piscine 8 X 4 liner neuf - alarme ligne d’eau à 1,80 - Terrain Totalité de 4770m2TOITURE: - Tuiles VUE: - Dégagée  - Vue sur forêt/bois  - Vue sur piscine OPTIONS WEB: - Nouveauté  |

 |