

Longère du 18 comprenant deux maisons et des dépendances. Terrain sans vis-à-vis. Proche de Périgueux.



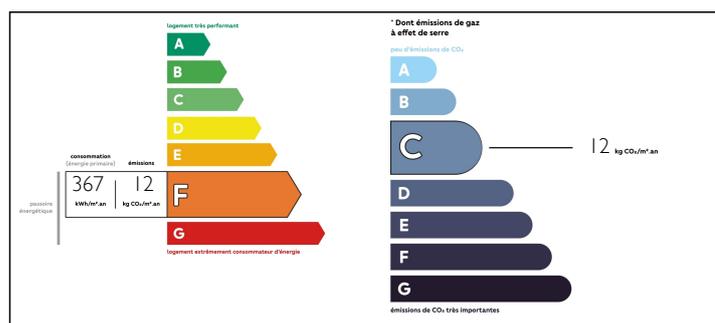
## INFORMATION

Ville:	Cubjac-Auvézère-Val d'Ans
Département:	Dordogne
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	149 m <sup>2</sup>
Terrain:	2600 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Vous êtes un adepte de la pierre et des villages de caractère au bord d'une rivière ? Cette maison est une affaire à saisir ! Actuellement en deux logements bien distincts, cette propriété offre un énorme potentiel grâce à ses larges dépendances et son terrain. Située dans un petit hameau à proximité de Cubjac (Petit village avec commerces), ce bien est orienté au sud avec une vue dégagée sur la vallée. Ce type de bien est très demandé dans la région, habitable de suite, vous pourrez l'améliorer pour augmenter sa valeur foncière ou sa surface habitable. Piscine possible.

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

– La première maison à gauche est composée d'une cuisine pièce à vivre de 17 m<sup>2</sup> et d'un salon de 26 m<sup>2</sup>. À l'étage : un dégagement de 9 m<sup>2</sup>, une salle d'eau de 4.64 m<sup>2</sup>, un bureau de 8.28 m<sup>2</sup> et une chambre de 15 m<sup>2</sup>. Petites dépendances à l'arrière, elle était louée à l'année pour 480 € par mois.

– L'autre maison possède plus de 60 m<sup>2</sup> de grange attenante pouvant être aménagée afin d'agrandir la surface habitable et un garage de 22 m<sup>2</sup>. Elle se compose au rez-de-chaussée : Une cuisine ouverte de 19 m<sup>2</sup> avec de la tomette au sol, une chambre de 12.5 m<sup>2</sup>, une salle d'eau de 5.12 m<sup>2</sup>. À l'étage : 2 chambres en enfilade d'environ 15 m<sup>2</sup> au sol.

Au calme, fosse septique aux normes. Chauffage électrique avec conduit pour poêle à bois et cheminée ouverte dans la deuxième maison. Toiture et isolation refaite en 2019. Volets bois et menuiseries PVC double vitrage.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## NOTES