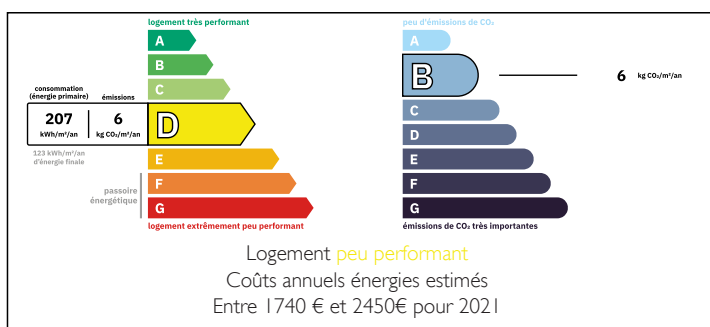


## Villa moderne avec seconde maison louée générant un revenu locatif près de Bergerac

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	Bergerac
Département:	Dordogne
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	243 m <sup>2</sup>
Terrain:	3441 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

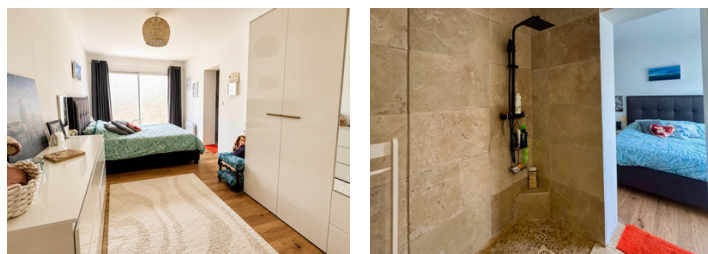
Une opportunité rare d'acquérir une spacieuse villa moderne accompagnée d'une seconde maison indépendante actuellement louée, générant un revenu locatif immédiat de 750 € par mois. Le bail est en cours pour encore environ deux ans et demi, offrant un revenu sécurisé dès l'acquisition.

La villa principale propose de beaux volumes avec trois chambres, dont une suite parentale avec dressing, salle de bains privative et balcon. La seconde maison, récemment construite, comprend quatre chambres et est actuellement occupée par des locataires, constituant un investissement locatif clé en main.

À l'extérieur, le terrain, facile d'entretien, offre un vaste espace de stationnement, un jardin, un potager, plusieurs dépendances ainsi qu'un chalet en bois donnant sur une piscine au sel chauffée par panneaux solaires, idéale pour profiter des beaux

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

Villa, porte d'entrée dans la cuisine/salle à manger de 40m<sup>2</sup> avec poêle à bois et chauffage/climatiseur mural. A droite, accès à la chambre du rez-de-chaussée et à la salle de douche avec lavabo et WC, placard abritant les appareils de buanderie. A gauche, accès ouvert au salon de 40m<sup>2</sup>, double exposition, portes coulissantes en verre donnant sur la terrasse à l'avant de la maison. Escaliers menant à la chambre principale de 20m<sup>2</sup> comprenant une salle de bain et un dressing, un balcon de 5m<sup>2</sup> donnant sur la terrasse, une autre chambre de 11m<sup>2</sup>, WC.

Bungalow, porte d'entrée dans le salon/salle à manger de 40m<sup>2</sup> avec portes coulissantes donnant sur la terrasse et la piscine. Cuisine de 8,5 m<sup>2</sup> avec meubles intégrés, chambre principale de 16 m<sup>2</sup> avec salle de douche attenante, trois autres chambres d'environ 10 m<sup>2</sup> chacune, buanderie et salle de bains familiale.

-----

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

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES