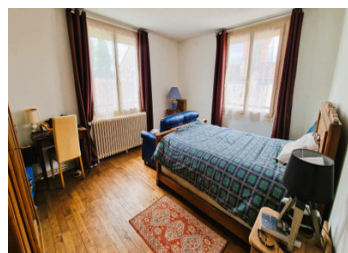
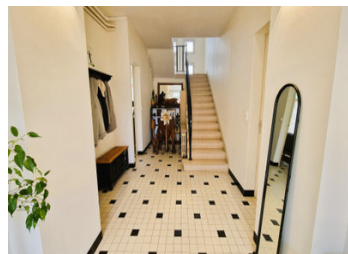


Belle maison de maître à Montpon-Ménestérol avec jardin, appartement indépendant, garage et emplacement idéal



## INFORMATION

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Ville:       | Montpon-Ménestérol  |
| Département: | Dordogne            |
| Ch:          | 5                   |
| SdB:         | 3                   |
| Surface:     | 260 m <sup>2</sup>  |
| Terrain:     | 2005 m <sup>2</sup> |

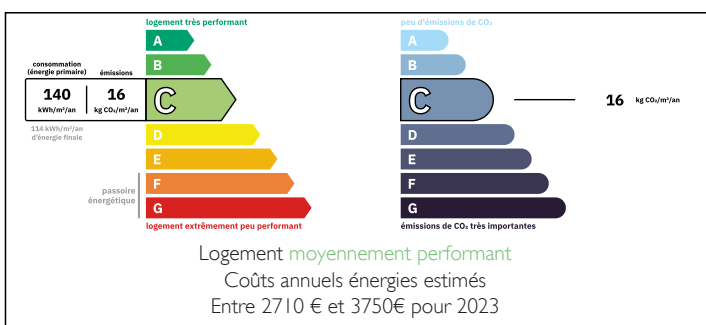
## RÉSUMÉ

Située au cœur de Montpon-Ménestérol, cette élégante maison de maître bénéficie d'un emplacement privilégié, à quelques pas de tous les commerces, écoles, services médicaux, et du marché hebdomadaire. La gare est accessible à pied à 200m et permet de rejoindre Bordeaux en 40 minutes. Bergerac se trouve à seulement 30 minutes et l'autoroute est facilement accessible, ce qui rend les déplacements simples et rapides.

Nichée en retrait de la route, la propriété offre calme et intimité, avec deux places de stationnement privatives ainsi qu'un garage avec porte électrique.

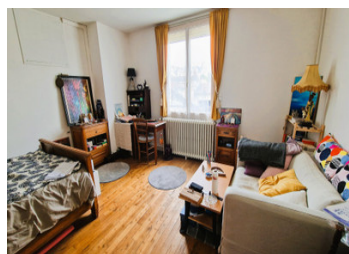
Parfaite pour une grande famille, cette propriété propose également une opportunité de revenu locatif grâce à son appartement indépendant, ou encore un espace adapté pour accueillir des parents ou des invités. Elle constitue aussi un excellent investissement immobilier.

## 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.



## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1869 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

La maison a bénéficié de rénovations importantes : électricité et plomberie neuves, double vitrage, volets roulants électriques, chauffage au gaz de ville, et raccordement au tout-à-l'égout. La toiture a été révisée en 2016, garantissant une tranquillité d'esprit pour les années à venir. Elle dispose de deux cheminées avec inserts, l'une dans la salle à manger, l'autre dans le salon, offrant confort et ambiance chaleureuse.

Le rez-de-chaussée, avec ses plafonds de 3 mètres, se compose d'un salon, d'un bureau, d'une salle à manger, d'une cuisine, d'une véranda couverte, d'une chambre, d'une salle de bain et de WC séparés. Un superbe escalier en travertin mène à l'étage.

À l'étage, vous trouverez deux chambres supplémentaires ainsi qu'un appartement indépendant comprenant deux chambres, un espace de vie avec cuisine ouverte, une salle d'eau, une terrasse privative et un accès indépendant intérieur et extérieur.

À l'extérieur, la maison dispose d'un jardin à l'avant avec un puits, et d'un jardin à l'arrière avec arbres fruitiers matures, potager, et une cuve de récupération d'eau de pluie de 5 m<sup>3</sup>. Un atelier de bricolage avec mezzanine complète les dépendances.

-----

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