

Charmante maison girondine offrant de beaux volumes et un fort potentiel, située à proximité des commodités.



## INFORMATION

Ville:	Lamothe-Montravel
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	143 m <sup>2</sup>
Terrain:	1891 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Under Offer

Maison girondine de caractère avec 4 chambres, offrant de beaux volumes et un fort potentiel. Salon avec cheminée en pierre, cuisine avec arrière-cuisine, dépendances attenantes.

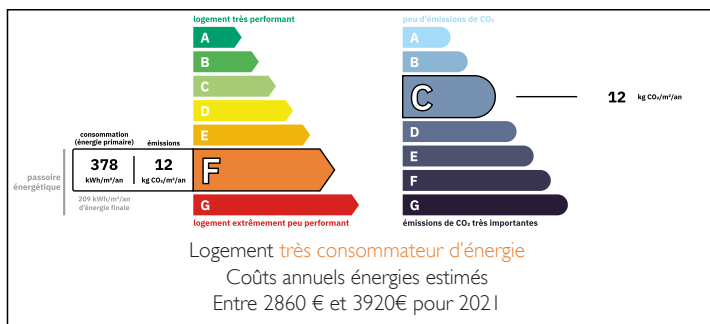
Deux granges (130 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>) idéales pour projet d'agrandissement ou activité.

Jardin agréable.

Commerces et gare à pied.

Saint-Émilion à 25 min – Bordeaux à 1h15.

## 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

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une entrée accueillante desservant un salon chaleureux avec cheminée en pierre, donnant accès à une première grange attenante. Une cuisine de belle taille avec arrière-cuisine complète cet espace de vie.

Toujours au rez-de-chaussée, à droite de l'entrée, se trouve une chambre avec toilettes séparées. Vous disposerez également d'une salle d'eau spacieuse avec WC, ainsi que d'un accès indépendant par escalier menant à une grande chambre avec Velux, idéale pour un espace invité ou indépendant.

À l'étage, deux chambres supplémentaires ainsi qu'un WC séparé viennent compléter l'espace nuit.

Au dernier niveau, un grenier offre un bel espace de stockage ou un potentiel d'aménagement supplémentaire.

La propriété dispose au total de 4 chambres, 1 salle d'eau et 2 WC, avec une configuration fonctionnelle et évolutive.

Un atout majeur de cette maison : deux granges attenantes, d'environ 130 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>, offrant de nombreuses possibilités (agrandissement de la surface habitable, atelier, stockage ou projet professionnel – sous réserve des autorisations nécessaires).

À l'extérieur, vous profiterez d'un agréable jardin complétant ce bien de caractère.

Parfait pour faire Chambres D'hôtes avec un peu de changement.

Situation idéale : commerces et gare accessibles à pied, Saint-Émilion à seulement 25 minutes et Bordeaux à environ 1h15, permettant de profiter à la fois du calme de la campagne et de la proximité des grands axes.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 604 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES