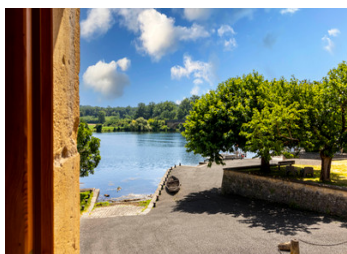


MAISON DE CARACTÈRE EN PREMIÈRE LIGNE SUR LE PORT DE MAUZAC – VUE EXCEPTIONNELLE SUR LA DORDOGNE

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Mauzac-et-Grand-Castang
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	153 m ²
Terrain:	209 m ²

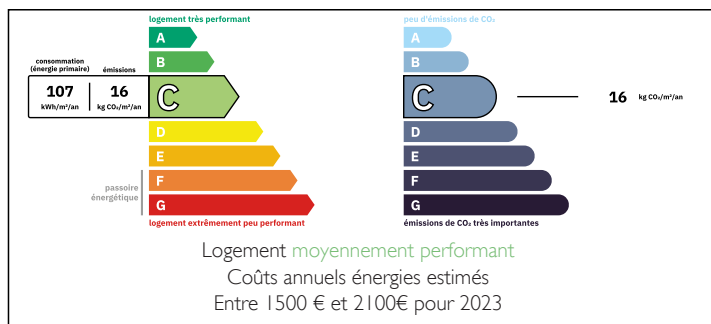
RÉSUMÉ

Située en première ligne sur le charmant port de Mauzac, cette élégante demeure en pierre bénéficie d'un emplacement privilégié avec une vue directe sur la Dordogne et un accès immédiat aux activités nautiques. Paddle, canoë, pêche ou simple contemplation des reflets du fleuve au fil des saisons : ici, la rivière fait partie du quotidien.

D'une surface habitable d'environ 153 m², la maison a été soigneusement entretenue et améliorée au fil des années. Elle allie le charme authentique du Périgord au confort moderne, dans un environnement recherché où les biens offrant une telle situation sont particulièrement rares.

video et tour 3D disponibles sur demande

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, une vaste pièce de vie baignée de lumière réunit salon et cuisine ouverte dans un espace convivial de plus de 50 m². Une chambre avec salle d'eau permet une vie de plain-pied ou l'accueil confortable d'invités. Une buanderie complète ce niveau.

À l'étage, deux généreuses suites disposent chacune de leur salle de bains privative, garantissant confort et intimité. Un vaste grenier offre également un espace de rangement appréciable.

À l'extérieur, une agréable cour intérieure orientée est/sud constitue un véritable cocon à l'abri des regards, idéal pour les repas en plein air ou les moments de détente après une journée au bord de l'eau.

Cette propriété séduira aussi bien comme résidence principale que comme maison de vacances de prestige ou investissement locatif saisonnier grâce à sa configuration idéale et à son emplacement unique.

Une opportunité rare de vivre au rythme de la Dordogne dans l'un des secteurs les plus pittoresques du Périgord.

- Toiture refaite
- Double vitrage intégral
- Chauffage central au gaz et poêle à granulés performant
- Poutres traitées
- Fibre optique disponible
- Tout-à-l'égout
- Aucun travaux à prévoir

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

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1200 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES