NSL PATRIMOINE

STEPHANE MARBOUTIN
0622601826
smarboutin@gmail.com
www.nsl-patrimoine.fr

Vente

23/09/2026

MAISON 133 M² GARAGE 115 M² DEPENDANCE JARDIN - CHARME DE LA PIERRE & VIE À PIED – AUX PORTES D'EYMET

210 000 €

A la frontière de la Dordogne

À seulement 5 minutes d'Eymet (24500) – secteur recherché

À 25 minutes de l'aéroport de Bergerac

Commodités accessibles à pied : commerces, restaurants, école…

Idéalement située dans un environnement prisé, cette authentique maison en pierre offre un art de vivre rare : tout faire à pied, tout en profitant du charme d'un village de caractère, aux portes d'Eymet.

Dès l'entrée, la maison séduit par son atmosphère chaleureuse, où la pierre et la lumière naturelle créent un lieu accueillant et inspirant.

Environ 133 m² habitables, aux volumes harmonieux

- Au premier niveau :

Bel espace de vie avec cuisine ouverte d'environ 40 m², parfait pour recevoir et partager

Salon / bibliothèque d'environ 14,50 m², ouvert sur le séjour, offrant un espace calme ou une chambre selon les envies

Couloir avec rangements et puits de jour, apportant une belle luminosité

Suite parentale de près de 30 m², avec dressing et salle d'eau avec WC

WC indépendants avec lave-mains

Salle de bains avec WC

Pièce de rangement

- À l'étage :

Grande chambre double d'environ 23,30 m², avec rangements

Combles aménageables, offrant un beau potentiel supplémentaire

Dépendances & espaces annexes :

Sous-sol / garage d'environ 115 m², avec espace de rangement sous l'escalier

Dépendance en pierre (env. 8,30 m²)

Atelier d'environ 28,50 m²

Poulailler

Un extérieur intime et plein de charme

Un jardin arboré et clos, entouré de murs en pierre, véritable cocon de verdure, idéal pour se détendre tout en restant à proximité immédiate des services et animations du village.

Prix de vente : DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 euros) honoraires d'agence inclus à la charge de l'acquéreur d'un montant de 5% TTC du prix net vendeur (à savoir prix net vendeur de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 euros))

Un bien rare alliant cachet, confort et emplacement privilégié : ici, la vie se fait à pied.

Un véritable coup de cœur à découvrir sans tarder !

Informations énergétiques :

DPE réalisé le 28 octobre 2024

Classe énergie : C (168 kWh/m²/an)

GES : A (5 kg CO?/m²/an)

Estimation des dépenses annuelles d'énergie : entre 2 000 € et 2 780 €

(prix moyens indexés sur 2021, 2022 et 2023 – abonnements compris)

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

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site géorisques
www.georisques.gouv.fr

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

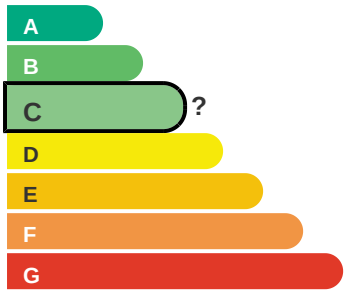
Surface habitable : 133 m², Nb pièce(s) : 4 , Nb salle de bain : 1 , Nb chambre(s) : 3 , Type de stationnement : Garage 3 places , Surface terrain : 457 m², Exposition : Sud , Numéro de mandat : 324-3 , Salle d'eau : 1 , Nb séjour(s) : 1 , WC : 3 , Cuisine : 1 , Type assainissement : Tout à l'égout , Garage, Cave, Jardin, Plaques de cuisson, Hotte aspirante, Sous-sol

LOCALISATION

24500 Eymet

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

168	5
kWh/m².an	kgCO2/m².an
CONSOMMATION	**EMISSIONS**



ESTIMATION DES COÛTS ANNUELS D'ÉNERGIE

entre **2000 €** et **2780 €**
(Date de l'estimation : 2023)

HONORAIRES ET CHARGES

- Honoraires : 10 000 €
- Caution : 0 €
- Charges copropriété : 0 €
- Charges de copropriété annuelles : 0 €







