



315 000 €

Maison rénovée à vendre - 4 chambres -  
combles aménagés - cuisine  
indépendante aménagée et équipée - Grand  
salon-salle à manger - Gîte possible

05 19 79 96 25

Nestenn Brive la gaillarde  
19 Boulevard Mirabeau  
19100 Brive la gaillarde

## N° Mandat : 575 / Réf : 575

Très bien située près de la vallée de la Dordogne sur la commune de Queyssac-les-Vignes, cette maison des années 1950 saura vous séduire par ces prestations, sa rénovation et son potentiel. Située sur une route de campagne au calme, celle-ci vous permettra de profiter d'une vue exceptionnelle sur la nature allant même jusqu'à Turenne. La maison d'habitation se compose après quelques escaliers : d'un balcon, d'une entrée, d'une cuisine de 15m<sup>2</sup>, d'un WC, d'une buanderie, d'une salle d'eau avec WC, de trois chambres et d'un salon salle-à-manger de 42m<sup>2</sup>. Une terrasse de 60m<sup>2</sup> complète le niveau avec accès par la cuisine, le salon et une chambre. A l'étage, vous disposerez d'un comble de 60m<sup>2</sup> aménageable. Au rez-de-jardin, vous trouverez également un hall, une remise, une cuisine d'été, une grande chambre, une salle de bains avec WC, une chaufferie et un garage. À l'extérieur, vous bénéficierez d'un parc arboré avec une vue imprenable orientée sud-ouest. Pour la partie technique, celle-ci est équipée de menuiseries double vitrages, d'un poêle à bois, d'un chauffage au fuel et d'un assainissement individuel. Les combles sont également isolés. La rénovation est intervenue en 2016-2017 et 2018 vous permettant donc de poser directement vos valises. Ce bien gardant un fort potentiel d'agrandissement et rare sur le marché, se situe sur une route non fréquentée à 45 minutes du centre ville de Tulle, 40 minutes du centre ville de Brive La Gaillarde. L'accès A 89 est à 45 minutes et l'accès A 20 est à 40 minutes.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



6 pièces



4 chambres



1 cave



1 garage



1 salle d'eau



1 salle de  
bains



3 WC



1 fibre  
optique



10  
parkings



211.82 m<sup>2</sup>  
habitables

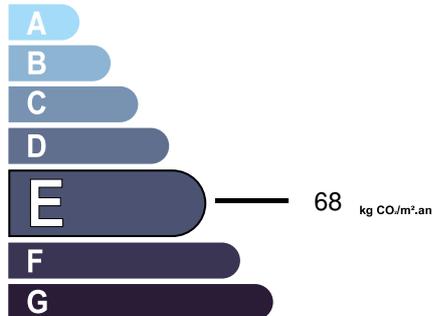


Entre 4 703 m<sup>2</sup> et  
5 198 m<sup>2</sup> de  
terrain



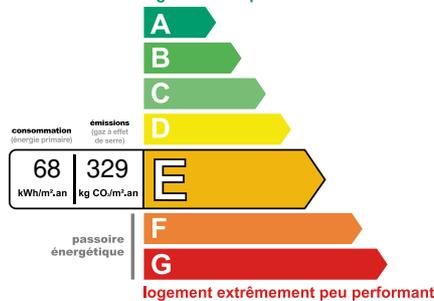
1 terrasse

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>:



émissions de CO<sub>2</sub>: très importantes

logement très performant



consommation  
(énergie primaire)

émissions  
(gaz à effet  
de serre)

passoires  
énergétiques

logement extrêmement peu performant

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 3 170 € et 4 288 € au 01/01/2021.

\* Prix hors honoraires agence : 298 000 €

\* Les honoraires seront intégralement à la charge de l'acquéreur.

\* Honoraires: 5.7% TTC

