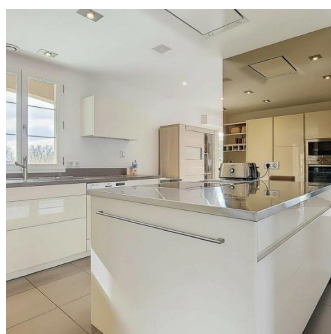




Dordogne -

Périgord Noir: stijlvolle, verzorgde en comfortabele villa uit 2000 met verwarmd zwembad van 12 bij 6 meter en poolhouse, zeer rustig gelegen op 2,3 hectare met vijver op 20 minuten van historische stadjes Le Bugue en Montignac; 100% privacy

Prijs: 566.800

Referentie nummer: 437670

Omgeving: Dordogne

Departement: Omg. Le Bugue - Montignac

Een vredige, inspirerende woonomgeving waar natuur en comfort naadloos samenkomen voor deze zeer verzorgde villa met zwembad. Ver weg van alle drukte en nieuwsgierige blikken. Gelegen in de omgeving van Plazac, Le Bugue en Montignac, omgeven door 2,3 hectare park en eigen bos. Op 20 minuten van het historische stadje Montignac/Lascaux met prachtige wandelroutes in de buurt. Het huis staat midden in de fraai aangelegde tuin, compleet met een

verwarmd zwembad en een kleine, schaduwrijke siervijver. Geen directe burens. De tuin is met oog voor detail ontworpen en beschikt over diverse slim verdeelde irrigatiesystemen, die het onderhoud vereenvoudigen en elk beplant gebied verfraaien. Het gehele perceel is volledig omheind (met uitzondering van het bos), wat zorgt voor veiligheid en rust. Toegang is via een elektrische poort. Een licht en comfortabel huis, instapklaar en gerenoveerd in 2013. Het huis is ontworpen om comfortabel wonen, functionaliteit en onderhoudsgemak te combineren.

Indeling villa met op de begane grond een ruime woon-/eet-/keukenruimte van circa 63 m² en in totaal 4 slaapkamers en 2 badkamers. Praktische en functionele indeling.

Hoogwaardige technische voorzieningen zoals geothermische verwarming en een thermodynamische boiler voor een zuinige en milieuvriendelijke warmwatervoorziening. Waterontharder. Omkeerbare airconditioning in alle kamers. Houtkachel. Energielabel B/A.

Een verwarmd zwembad van 12 bij 6 meter met warmtepomp. Een groot poolhouse van 27 m² met bar en toilet. Kelder.

Een ondergrondse regenwateropvangtank met pomp en een charmante vijver.

Een dubbele garage van 42 m². Een tuinschuur.

1. Algemene informatie

Type eigendom: Woning gebouwd in 2000, renovatie in 2013 en technische verbeteringen in 2020.

2. Verwarming / Energie

Houtkachel STÜV 30 IN (2007) – 3 functies.

Vloerverwarming met 3 onafhankelijke zones en thermostaten.

3. Water

Thermodynamische boiler SOTATH (2019-2020)

4. Regenwaterrecuperatie

Ondergrondse tank 23 m³ met pomp en automatische omschakeling naar stadswater.

Overloop aanwezig.

Drukvat in kelder.

Dakgoten gereinigd in 2025.

7 waterpunten op het terrein.

Vijver geruimd in 2023

5. Schrijnwerk

PVC ramen met dubbel glas.

Houten voordeur.

Houten luiken herschilderd in 2022.

6. Keuken (LEICHT, 2011)

NEFF oven (pyrolyse) + ingebouwde microgolf.

NOVY dampkap.

NEFF inductiekookplaat.

Teppan plancha.

BOSCH vaatwasser.

7. Beveiliging

Rookmelder aanwezig.

Geen alarm.

8. Zwembad (2005)

12 x 6 m – zoutbehandeling.

Diepte 1,50 m en 0,90 m zone.

Zandfilter (2021).

Pompmotor vervangen (2021).

Warmtepomp (2020).

Automatisch ingebouwd rolluik vernieuwd in 2022.

9. Poolhouse (27 m²)

BBQ – Bar – WC.

Mogelijkheid tot zomerstudio.

Wijnkelder 10 m².

Technische ruimtes voor irrigatie en zwembad.

10. Tuinhuis 20 m² – dubbele deur.

11. Dubbele garage 42 m² – elektrische poorten.

12. Volledig omheinde tuin met automatische schuifpoort.

13. Composiet terras (2025).

14. Septische putten: 4000 L (woning) + 3000 L (poolhouse).

Een instapklare woning met hoogwaardig voorzieningenniveau