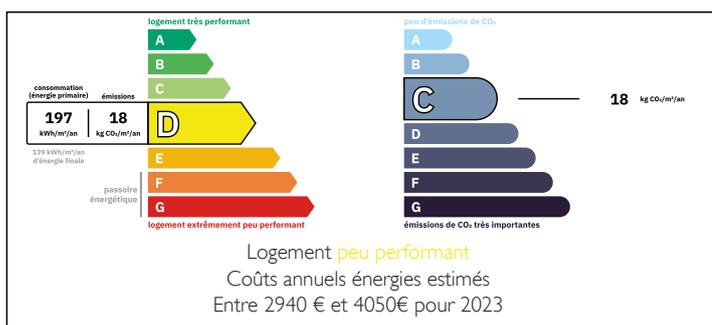


## Élégante maison de village en pierre avec grange rénovée et piscine – Entre Montignac et Sarlat



### DPE



## INFORMATION

Ville:	La Chapelle-Aubareil
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	4
Surface:	220 m <sup>2</sup>
Terrain:	440 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Au cœur du Périgord Noir, entre Montignac et Sarlat, cette élégante maison de village en pierre avec sa grange attenante entièrement rénovée allie charme authentique et confort moderne. Dès l'entrée, un vaste espace de vie de 67 m<sup>2</sup> s'ouvre avec poutres apparentes, cuisine sur mesure avec plans en pierre, îlot central et grande cheminée en pierre avec insert bois.

Les volumes généreux offrent 4 à 5 chambres et 4 salles de bain, dont une suite parentale raffinée et une salle de bain familiale avec baignoire îlot et douche à l'italienne. Les baies vitrées et portes-fenêtres mènent vers une cour-jardin intime, facile à entretenir, avec piscine enterrée et espaces de détente ombragés — idéal pour profiter des longues journées d'été.

Une adresse de caractère, parfaite en résidence principale ou maison de vacances haut de gamme, dans l'un des secteurs...

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.



## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1126 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Cette propriété de caractère marie le charme d'une maison de village en pierre et le confort moderne d'une grange attenante entièrement rénovée, avec des finitions sur mesure de grande qualité.

Rez-de-chaussée

Vaste pièce de vie de 67 m<sup>2</sup> comprenant une cuisine sur mesure en bois massif avec plans de travail en pierre/marbre, cuisinière haut de gamme et cheminée en pierre avec insert bois.

Îlot central et coin repas ouvert sur le séjour, avec poutres apparentes.

Buanderie entièrement équipée (9,5 m<sup>2</sup>), reliée à une salle d'eau avec WC (7 m<sup>2</sup>) et branchements pour machines.

Chambre/salon de plain-pied (14,2 m<sup>2</sup>) avec portes-fenêtres donnant sur le jardin.

Hall (6 m<sup>2</sup>) menant à un espace de rangement (6,5 m<sup>2</sup>) et à un petit garage (15 m<sup>2</sup>).

Étage – Aile Est

Mezzanine spacieuse (19 m<sup>2</sup>) avec salle d'eau privative & WC (5,6 m<sup>2</sup>).

Chambre supplémentaire (13,2 m<sup>2</sup>) reliée à une salle de bain Jack-and-Jill (14 m<sup>2</sup>) comprenant baignoire îlot, douche et double vasque.

Étage – Aile Ouest

Palier (7 m<sup>2</sup>) avec accès au grenier.

Suite parentale (21 m<sup>2</sup>) avec salle d'eau privative & WC (5,5 m<sup>2</sup>) et dressing (3 m<sup>2</sup>).

Deuxième grande chambre (23 m<sup>2</sup>) avec accès direct à la salle de bain Jack-and-Jill et petit dressing intégré (1,6 m<sup>2</sup>).

Extérieur

Une cour fermée et intime, alternant pelouse et gravier, accueille différents espaces de détente et de repas en plein air. Une piscine enterrée de forme