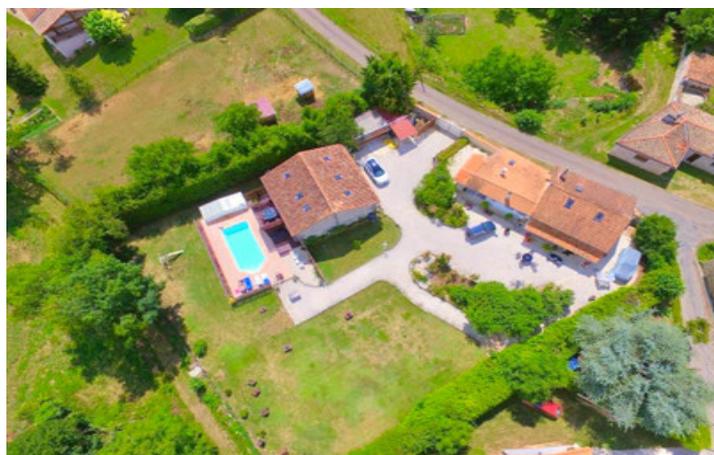


Charmante maison avec gîte, piscine et vues sur la campagne à proximité des sites touristiques de la Dordogne



INFORMATION

Ville:	Mareuil
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	4
Surface:	165 m ²
Terrain:	2122 m ²



RÉSUMÉ

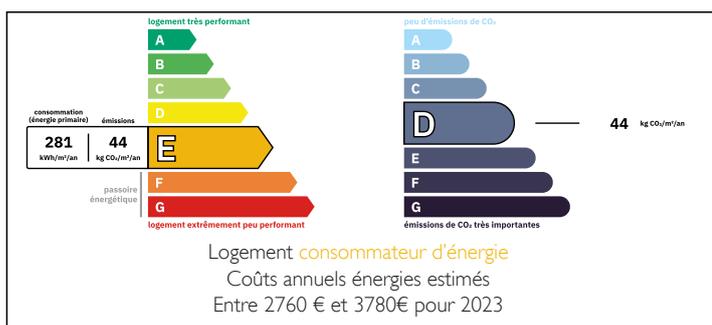
Venez découvrir cette ravissante maison en pierres et son gîte en activité, situés dans un petit village de Dordogne, à seulement 25 minutes de la gare TGV d'Angoulême, et à proximité des sites touristiques de Brantôme, Aubeterre et Mareuil.

La maison principale comprend une cuisine équipée, un salon, une salle à manger avec une belle ouverture sur le jardin et 3 chambres, dont une suite parentale.

L'ancienne grange, dont l'étage a été converti en gîte, est situé en retrait de la maison principale. Il offre une grande pièce de vie de 55 m² et 2 chambres avec leur propre salle d'eau et WC.

Grand garage de plus de 100 m² et piscine au sel 8m x 4m.

DPE



Le terrain de plus de 2000 m², entièrement clos et

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

Cette propriété bénéficie d'un emplacement privilégié : à seulement 25 minutes de la gare TGV d'Angoulême, à moins de 2 heures des aéroports de Bordeaux et Limoges, et à proximité des charmants villages touristiques et renommés de la Dordogne, tels que Brantôme, Aubeterre et Mareuil.

Située dans un hameau, elle offre un cadre paisible avec une boulangerie et des restaurants accessibles à pied, et une vue imprenable sur la campagne vallonnée.

La maison principale en pierres se compose au rez-de-chaussée de :

- Une entrée menant à une cuisine équipée d'environ 13 m² et à une salle à manger de 14 m² avec poêle à bois et baies vitrées donnant sur le jardin
- Un salon spacieux de 26 m² donnant sur le jardin
- Une suite parentale avec salle d'eau
- Un WC

À l'étage, le palier dessert une seconde chambre avec sa salle d'eau.

Le palier peut également servir de chambre d'appoint.

Le gîte, situé en retrait de la maison principale, est aménagé à l'étage de l'ancienne grange. Il comprend une vaste pièce de vie de 55 m² avec poutres apparentes et parquet, deux chambres d'environ 10 m² chacune, avec leur propre salle d'eau et WC. Une agréable terrasse en bois de 14 m² surplombe la piscine et l'espace barbecue, offrant de superbes vues sur la campagne.

Le terrain de plus de 2000 m² est clos et sans vis-à-vis, comprenant un grand garage de plus de 100 m² et un abri de jardin.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1 600 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES