LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

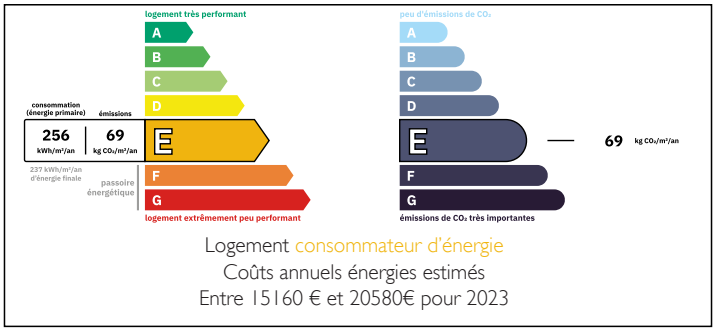
www.leggett-immo.com

Ref: A31416SAG24 Prix: 449 999 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (424 528 EUR hors honoraires)

Beau Domaine de Caractère à proximité de Saint-Émilion avec 2 gîtes, piscine et grange

DPE



Logement consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 15160 € et 20580€ pour 2023

INFORMATION

Ville:	Ménesplet
Département:	Dordogne
Ch:	6
SdB:	4
Surface:	512 m2
Terrain:	3282 m2

RÉSUMÉ

Cette belle propriété est nichée dans un hameau paisible, non loin du célèbre village de Saint-Émilion, offrant un mélange de charme, de sérénité et de possibilités infinies.

Ancienne propriété viticole, ce domaine verdoyant comprend :
- Une élégante maison de maître d'environ 350 m², pleine de caractère
- Un parc arboré invitant à la détente
- Deux gîtes indépendants, prêts à accueillir vos hôtes
- Une grange spacieuse de 250 m², idéale pour un garage ou un projet événementiel
- Une piscine, parfaite pour profiter des beaux jours

Un cadre idéal pour un projet de vie et d'accueil:
Que vous souhaitiez exploiter des gîtes, des chambres d'hôtes ou organiser des événements, cette propriété s'y prête à merveille. La maison de

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A31416SAG24 Prix: 449 999 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (424 528 EUR hors honoraires)

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**2757 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Non loin du célèbre village de Saint-Émilion, cette belle propriété est nichée dans un hameau paisible, offrant un mélange de charme, de sérénité et de possibilités infinies.

Une demeure chaleureuse et spacieuse :

Rez-de-chaussée : une belle entrée, une cuisine conviviale, une salle à manger avec cheminée ouvrant sur une terrasse, un grand salon lumineux, un petit salon avec cheminée, un jardin d'hiver, une vaste buanderie, des WC et une superbe suite parentale avec dressing et salle de bains.

Étage (parquet bois) : 6 chambres spacieuses, dont 4 avec points d'eau, une salle d'eau et des WC.

Deux gîtes rénovés et en activité :

Gîte 1 (70 m², 6 couchages) : séjour avec cuisine équipée, salle de douche, WC et espace extérieur aménagé.

Gîte 2 (90 m², 8 couchages) : vaste pièce de vie avec cuisine ouverte, 3 chambres dont 2 avec salle d'eau privative, WC et terrasse avec vue sur la piscine.

Atouts supplémentaires :
- Chauffage récent (2022) à fioul bio avec système de programmation
- Eau chaude par ballons électriques
- Parking privé et trois accès distincts à la propriété
- Commodités à moins de 10 minutes (commerces, gare, accès autoroute, services médicaux)

Travaux à envisager :
Remplacement des portes et fenêtres par du double vitrage - devis reçu pour 35 000 € (2025).
Mise à jour de la fosse septique - coût habituel d'environ 15 000 €.

Si vous êtes à la recherche d'une propriété