

Magnifique Ferme Bio de 14 ha en Dordogne, au cœur du Périgord Blanc



INFORMATION

Ville:	Montpon-Ménestérol
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	201 m2
Terrain:	141671 m2

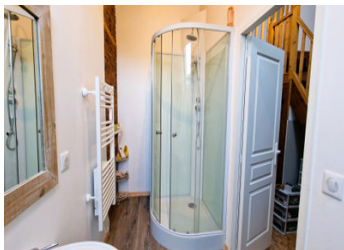
RÉSUMÉ

Découvrez cette superbe propriété agricole certifiée bio, s'étendant sur 14 hectares de paysages enchanteurs. Située dans un cadre paisible et préservé, cette ferme allie charme rural et potentiel exceptionnel.

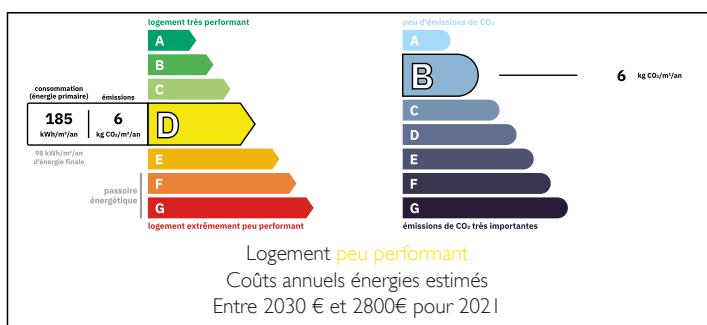
La propriété comprend : une maison rénovée, alliant authenticité et confort moderne, de belles dépendances, certaines attenantes, d'autres indépendantes, offrant une multitude de possibilités, et des enclos aménagés pour animaux, parfaits pour l'élevage ou d'autres activités agricoles

Idéal pour les amoureux de la nature, ce domaine offre également un formidable potentiel pour développer des gîtes ou des chambres d'hôtes, permettant de valoriser pleinement son emplacement privilégié au cœur du Périgord Blanc.

Que vous rêviez d'un projet agricole, d'un



DPE



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

Située à 7 minutes du centre du charmant village de Montpon-Ménestérol, cette ferme certifiée biologique offre le parfait équilibre entre la tranquillité rurale et un accès pratique à des commodités modernes. Avec une surface habitable de 205 m² et s'étendant sur 14 hectares (140 450 m²) de magnifiques prairies et bois, cette propriété est idéale pour ceux qui recherchent une vie paisible tout en restant bien connectés.

Emplacement Idéal :

Excellente connectivité :

- Accès facile à l'autoroute et à la gare
- Grandes villes comme Bordeaux, Périgueux et Bergerac à seulement 40-50 minutes en voiture
- Connexions ferroviaires rapides vers Périgueux, Libourne et Bordeaux

Commodités locales complètes :

- Plusieurs grands supermarchés (Intermarché, Lidl, Auchan)
- Stations-service, écoles, médecins, dentistes, garages, bars, restaurants, et même un cinéma
- Un marché hebdomadaire dynamique qui ajoute au charme local

Caractéristiques Principales :

Rénovations et Améliorations :

- Toiture de la maison principale refaite en 2017
- Modernisation de la plomberie, de l'isolation et des systèmes électriques (2017-2019)
- Double vitrage installé en 2019
- Cuisine neuve installée en 2024
- Salle d'eau au rez-de-chaussée adaptée aux personnes à mobilité réduite

Confort et Efficacité :

- Radiateurs électriques et chauffe-serviettes, plus des poêles à bois dans la salle à manger, le salon et la cuisine (poêle Godin)
- Micro-station conforme aux normes
- Fibre optique installée pour une connectivité internet haut débit
- Un puits fournissant une source d'eau supplémentaire

Équipements Agricoles :

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1479 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES