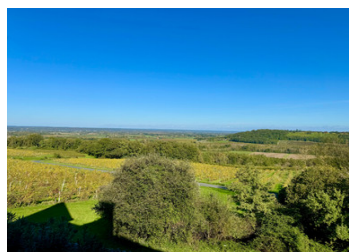


Magnifique château au cœur de la Dordogne

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Gageac-et-Rouillac
Département:	Dordogne
Ch:	9
SdB:	5
Surface:	414 m ²
Terrain:	151085 m ²

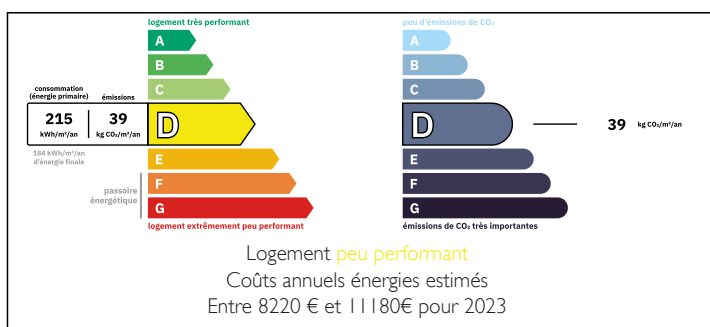
RÉSUMÉ

Dominant un paisible hameau avec vue sur Bergerac et la vallée de la Dordogne, cet élégant château en pierre offre 9 chambres ainsi qu'un gîte indépendant. Avec 414 m² habitables, il allie charme, authenticité et vaste potentiel de réaménagement. Anciennement utilisé pour des dégustations de vin, ses dépendances peuvent être transformées pour accueillir des invités ou des projets créatifs.

Le château se dresse sur un terrain de 9 464 m² planté d'arbres matures, de pelouses et d'une piscine, suffisamment grand pour garantir l'intimité tout en restant facile à entretenir. La propriété est également vendue avec des parcelles supplémentaires d'une superficie totale d'environ 14,1 ha (141 621 m²).

Une belle opportunité d'acquérir un château authentique et gérable, au cœur d'un des secteurs les plus recherchés de la Dordogne.

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

The Main House

Depuis la cour gravillonnée, l'entrée s'ouvre sur un hall accueillant menant à un bureau, un salon confortable avec cheminée en pierre, une cuisine équipée, un cellier et une salle de bain avec WC séparé. Depuis la cuisine, on accède à une terrasse couverte avec espace barbecue intégré, parfaite pour les repas en plein air et la convivialité. Une véranda, accessible à la fois depuis la cuisine et le hall, est baignée de lumière naturelle et offre une superbe vue dégagée sur la vallée de la Dordogne — un cadre idéal pour le petit-déjeuner ou les soirées paisibles entre amis. Un couloir conduit à l'aile du château, baignée de lumière naturelle et empreinte de charme. Elle comprend deux chambres doubles, dont une avec salle de bain attenante. Un bel escalier mène à l'étage, où se trouvent deux autres chambres avec salles de bain privatives, ainsi qu'un vaste grenier aménageable, pouvant accueillir deux chambres supplémentaires ou un petit appartement indépendant.

De retour au rez-de-chaussée, un escalier secondaire discret dessert cinq autres chambres, dont une avec pièce attenante (nursery ou dressing) et une salle d'eau. Toutes les pièces sont de bonnes proportions, lumineuses et bien agencées. Une cave à vin se trouve sous la maison principale, parfaite pour le stockage ou un futur aménagement. L'aménagement intérieur bénéficierait d'une reconfiguration de cet escalier pour améliorer la circulation et l'harmonie de l'ensemble.

Plans de l'habitation disponibles sur demande.

Batiment Gîte potentiellement

Charmant gîte en pierre d'une surface au sol de...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 5414 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES