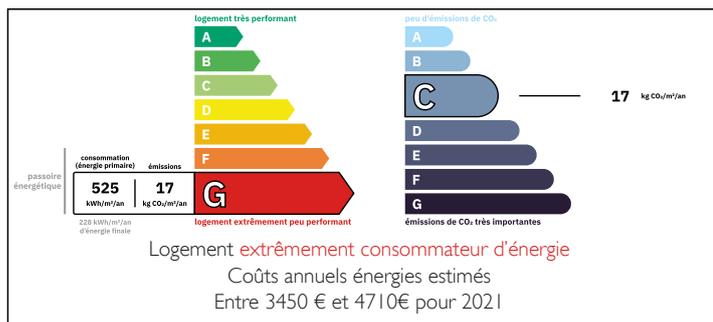


fermette avec granges et hangar dans hameau



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Grand-Brassac
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	110 m <sup>2</sup>
Terrain:	5555 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Bel ensemble de bâtiments offrant de beaux volumes avec habitation en très bon état général. Située à l'orée d'un hameau paisible à proximité de 3 villages animés, l'habitation et ses annexes développent sous 700m<sup>2</sup> de toitures refaites à neuf en 2024 une maison datant des années 1930, 2 vastes granges, un hangar en pierre ainsi qu'un local autrefois à usage d'étables. Située en milieu rural sur plus d'un demi hectare cette ancienne propriété agricole possède de splendides vues plein Est-Ouest sur la campagne. Les 2 granges possèdent un énorme potentiel dont 1 par son volume impressionnants (1183 m<sup>3</sup>) Endroit rêvé pour créer un lieu de Culture (ateliers théâtre, musique, danse etc.) ou stockage pour artisan. Beau lieu de résidence. Nous sommes à 1h30 mn de Bordeaux, à 1 h d'Angoulême, 30 mn de Périgueux et 1 h de l'aéroport de Bergerac.

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

Sur une parcelle de plus de 2000 m<sup>2</sup>, ensemble de bâtiments dont une charmante maison d'époque Art-Déco sur 2 étages de plus de 110 m<sup>2</sup> comprenant au rez-de-chaussée : 1 cuisine (20,8 m<sup>2</sup>), 1 salle à manger (23,20 m<sup>2</sup>) 1 salon ( 14 m<sup>2</sup>) 1 salle de bain/ douche et WC ( 11,8 m<sup>2</sup>).

Un très bel escalier en Orme, bois devenu rare conduit au 1er l'étage : 1 palier, 2 chambres lumineuses avec vues magnifiques (15 m<sup>2</sup> et 12,3 m<sup>2</sup>).

Au 2ème étage, accès par un escalier assez raide à une chambre (12,3 m<sup>2</sup>) ainsi qu'à 2 Soupentes/ Grenier aménageables ( Isolé).

Sur cette parcelle de plus de 2000 m<sup>2</sup> , contigües à l'habitation, se trouvent 2 granges ( 104 m<sup>2</sup> et 162 m<sup>2</sup>) avec respectivement 6,85 m et 7,50 m sous panne faîtière. '(743 m<sup>3</sup> et 1182 m<sup>3</sup>).

Un vaste hangar à colonnes en pierre, de 120 m<sup>2</sup> et 6,80 m sous ferme

vient s'ajouter à l'ensemble des bâtiments. Une petite étable complète l'ensemble.

On adjoint une parcelle en herbage supplémentaire de 4840 m<sup>2</sup> ainsi qu'une parcelle supplémentaire de quelques centaines de m<sup>2</sup> en attente de numérotation parcellaire.

La maison bénéficie de doubles vitrages pour la plupart.

La maison d'habitation est parfaitement habitable dans l'état actuel.

Chauffage électrique. Cheminées opérationnelles, donc possibilité d'installer des poêles.

Fosse septique à remettre aux normes mais en bon état ( vidange en 2024).

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1292 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>