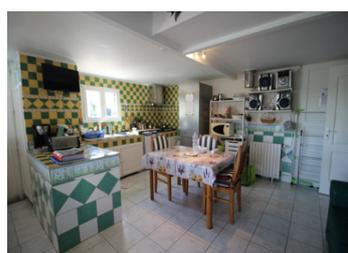
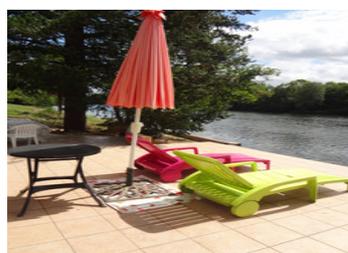


Maison d'habitation avec grand potentiel commercial. Espaces camping-car et chalet locatif supplémentaire



DPE

DPE non requis.

## INFORMATION

Ville:	Saint-Capraise-de-Lalinde
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	48 m <sup>2</sup>
Terrain:	2550 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

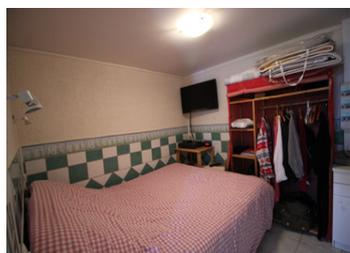
Bien exceptionnel de part sa localisation !  
En bordure directe de rivière et de canal (zone non inondable), nous vous proposons cet ensemble de 2 lots totalement clôturés avec chacun son entrée indépendante et portail coulissant composés d'une part de 2 parcelles avec une maison de 48 m<sup>2</sup> + Pergola + autorisation pour 25m<sup>2</sup> supplémentaires de construction, et d'autre part de 2 parcelles viabilisées avec autorisation pour un petit chalet et espaces camping-car.

Accès, véhicules, camping-car, camions sur chaque lot.

Cet ensemble se trouve en bordure de la piste cyclable reliant Bergerac à Limeuil.  
En devenant le propriétaire de ce bel ensemble vous aurez 150m de bord de rivière totalement privés et protégés par un mur et un enrochement.  
Toute la sécurité et la pérennité de l'endroit ont été

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

Bien exceptionnel de par sa localisation !

En bordure directe de rivière et canal (non inondable), ensemble de 2 lots totalement clôturés avec chacun son entrée indépendante et portail coulissant composés d'une part de 2 parcelles avec une maison de 48 m<sup>2</sup> + Pergola + autorisation pour 25m<sup>2</sup> de plus, et d' autre part de 2 parcelles viabilisées avec autorisation pour un petit chalet et espaces camping-car.

Accès, véhicules, camping-car, camions sur chaque lot.

Premier lot clôturé de +/- 1.700 m<sup>2</sup> avec maison de 3 chambres avec permis de Construire (25m<sup>2</sup> supplémentaires) vendue équipée/meublée.

Elle est équipée d'un chauffage central ainsi que de la climatisation.

Extérieurs face à la rivière avec grande Pergola neuve et 3 terrasses.

L'assainissement autonome est aux normes.

La toiture a été isolée avec 20 cm de laine de roche. Un mur a été réalisé en bordure de rivière pour protéger les berges ainsi qu'une plage de débarquement directement à la rivière avec échelle.

Des canoés et une barque sont vendus avec le bien. L'entrée avec portail coulissant électrique de 7m donne accès à un parking bitumé et bétonné pour plusieurs voitures, camions, camping car.

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES

Deuxième lot clôturé de +/- 1.300 m<sup>2</sup> avec portail et accès pour plusieurs voitures, camping-car.

Il existe une autorisation écrite pour 1 chalet en bois et le terrain est équipé de l'eau et de l'électricité tous deux en limite de propriété (à 5m).

Cette partie a également reçu des travaux de clôtures et d'enrochement pour protéger les berges.

Cet ensemble se trouve en bordure de...