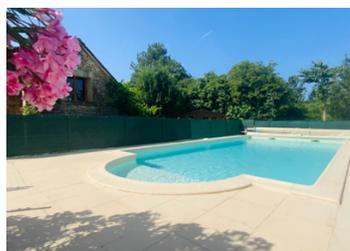


Charmante maison en pierre + gîte + piscine dans un village idyllique entre Montignac-Lascaux et Sarlat

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	La Chapelle-Aubareil
Département:	Dordogne
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	240 m ²
Terrain:	1356 m ²

RÉSUMÉ

Située dans un village paisible à seulement 8 minutes de Montignac-Lascaux, cette propriété pleine de charme comprend une maison principale de 4 chambres et un gîte indépendant de 3 chambres, avec piscine chauffée, jardin clos de 1 356 m², et raccordement au tout-à-l'égout.

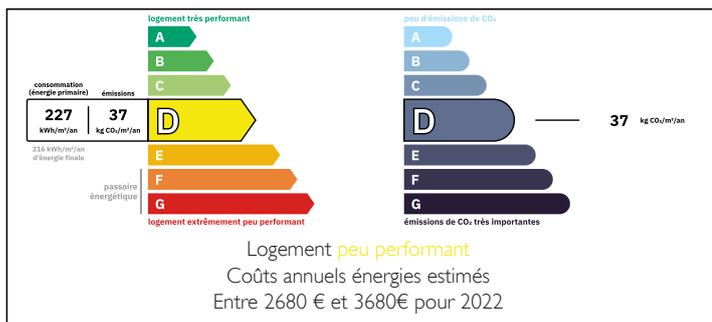
Les deux habitations totalisent environ 240 m² habitables et peuvent être reliées ou utilisées séparément.

Le gîte bénéficie d'un classement 3 étoiles et d'un excellent historique locatif.

L'ensemble est entièrement double vitrées, prêt à emménager, et idéal pour une grande famille, un projet de résidence secondaire avec revenus locatifs ou une activité touristique clé en main.

Accès rapide à Sarlat, Brive, et la vallée de la Vézère. Un bien rare dans le Périgord Noir.

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

À quelques minutes de Montignac et des célèbres grottes de Lascaux, dans le très recherché village de La Chapelle Aubareil, cette propriété en pierre allie authenticité, confort moderne et fort potentiel locatif.

MAISON PRINCIPALE (~142 m² habitables)

Cette maison lumineuse et chaleureuse comprend :

Un vaste salon de 57 m² avec poêle à bois, triple porte-fenêtre donnant sur la terrasse, et accès à un porche couvert (4,2 m²).

Une cuisine équipée de 14,4 m² avec piano de cuisson et coin bar.

Un cellier/buanderie (4,6 m²) et un WC séparé (1,4 m²) complètent le rez-de-chaussée.

À l'étage : 4 chambres (12,2 m², 14 m², 11,3 m² et une suite parentale de 16 m² avec salle d'eau privative de 4,2 m²) + une salle de bains familiale de 6 m².

GÎTE (~98 m² habitables)

Attenant à la maison mais avec accès indépendant (connexion intérieure possible) :

Au rez-de-chaussée : pièce de vie ouverte de 41 m² avec cuisine équipée.

À l'étage : 3 chambres (9 m², 8,5 m², 10 m² dont une avec salle d'eau privative de 3,7 m²), salle de bains familiale (5,6 m²), et espace palier/bureau (3,4 m²).

Le gîte est classé 3 étoiles et bénéficie d'un excellent taux d'occupation saisonnier.

ESPACES EXTÉRIEURS

Terrain de 1 356 m² entièrement clos, pelouses faciles à entretenir, arbres matures, potager.

Piscine chauffée (10 x 5 m) avec local technique en pierre.

Grande terrasse couverte en bois, idéale pour les repas d'été et les moments de détente.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1955 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES