LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A38338HRC24

Prix: 545 000 EUR
honoraires charge vendeur

## Demeure de Charme avec Dépendances et Piscine – Bergerac Centre

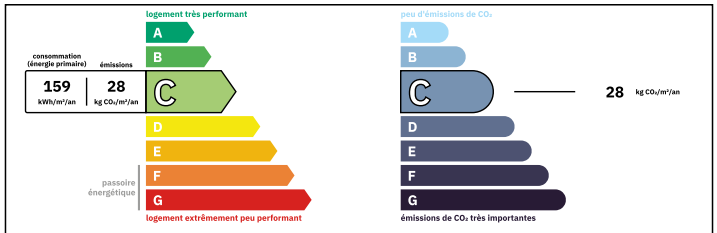
# INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Bergerac |
| Département: | Dordogne |
| Ch: | 5 |
| SdB: | 3 |
| Surface: | 193 m2 |
| Terrain: | 2899 m2 |

# RÉSUMÉ

Située au calme, en fond d'impasse, à deux pas du centre de Bergerac, cet ancien pavillon de chasse du XIXe siècle marie avec élégance le charme de l'ancien, le confort familial, et un fort potentiel d'accueil ou de revenu. Rénovée avec soin, elle comprend une maison d'amis, des dépendances, un jardin paysager et une piscine, pour une vie douce toute l'année.

# DPE




Logement moyennement performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2000 € et 2750€ pour 2021

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

## TAXES LOCALES

| | |
|---|---|
| **Taxe foncière:** | **2897 EUR** |
| **Taxe habitation:** | **EUR** |

## NOTES

## DESCRIPTION

Discrètement nichée au fond d'une impasse paisible dans un quartier résidentiel très prisé de Bergerac, cet ancien pavillon de chasse en pierre datant de 1820 a été soigneusement rénovée pour offrir un équilibre parfait entre authenticité et confort moderne. À deux pas du centre-ville et des rives de la Dordogne, elle bénéficie d'un cadre calme, tout en étant proche de toutes les commodités.

La maison principale développe environ 193 m² habitables, comprenant au rez-de-chaussée : une vaste entrée, une cuisine aménagée, un salon, un espace bar, un bureau, une véranda neuve en aluminium, une chambre, une salle d'eau et un WC. À l'étage : deux chambres supplémentaires, un second bureau (pouvant servir comme chambre), une salle d'eau et un WC indépendant.

La véranda, baignée de lumière, prolonge naturellement l'espace de vie sur le jardin, pour en profiter toute l'année. Le chauffage est assuré par le gaz de ville, avec de magnifiques radiateurs en fonte.

À l'extérieur, le terrain paysager de 2899 m² accueille une piscine refaite en 2023 (avec rideau électrique), un puits, ainsi que plusieurs dépendances pleines de charme. Deux anciens chais en pierre, aujourd'hui utilisés comme rangements et cuisine d'été, ainsi qu'une maison d'amis indépendante comprenant une cuisine, un salon, une chambre, une salle d'eau et un WC — idéale pour recevoir ou développer une activité de location saisonnière.

Cave, combles, garage, et arrêt de navette à proximité complètent les prestations de cette propriété rare, qui saura séduire les amateurs de belles pierres, en quête d'espace,...

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257

Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr