LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A38590CHT24

Prix: 372 000 EUR
honoraires charge vendeur

Charmant domaine au bord d'un lac avec granges et 12,7 ha dans la campagne du nord de la Dordogne

EXCLUSIF

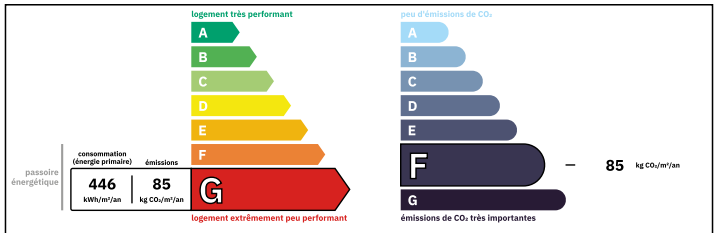
INFORMATION

Ville:	Champniers-et-Reilhac
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	115 m2
Terrain:	127672 m2

RÉSUMÉ

Située dans une campagne paisible juste à l'extérieur du village de Champniers-et-Reilhac, cette propriété offre une combinaison rare d'une maison de caractère, d'un grand lac, de granges et de vastes bois - idéale pour les amoureux de la nature ou ceux qui recherchent un mode de vie tranquille ou une activité de pêche établie.

DPE



Logement extrêmement consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 3141 € et 4249€ 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 habitation: **EUR**

NOTES

DESCRIPTION

La maison (environ 100 m²)
La maison principale s'ouvre sur une salle de séjour spacieuse, qui combine un coin salon, une salle à manger et une cuisine compacte. Sur la droite, une chambre avec salle d'eau attenante - anciennement un bar - offre un grand potentiel en tant que suite d'invités.
À l'arrière, la chambre principale comprend deux armoires encastrées.
Deux autres chambres, une salle de douche et un WC séparé se trouvent à gauche de l'espace de vie.

Au-dessous de la maison, un sous-sol complet avec lumière naturelle offre un espace de stockage ou d'atelier utile.
La maison est équipée d'un chauffage central au fioul et est principalement équipée d'un simple vitrage. Bien que fonctionnelle, la propriété gagnerait à être modernisée.

Dépendances
Grange attenante (environ 80 m²) à l'arrière - possibilité d'extension de la maison principale
Local de stockage et chaufferie
Grande grange indépendante (environ 170 m²) avec réserve de bois, située de l'autre côté d'un chemin calme
Petit verger inclus dans cette parcelle.

Terrain et lac
En face de la maison se trouve un lac privé spectaculaire - un véritable havre de paix pour les pêcheurs et les amoureux de la nature.

Un chemin serpente le long du lac, permettant l'accès à des quais de pêche privés et à des promenades pittoresques.
Au bord du lac se trouve un pavillon en bois bien équipé :
Poêle à bois
Réfrigérateurs
Toilettes et douches séparées
Barbecue extérieur et coin salon.