LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A38775SHH24 Prix: 625 000 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (589 625 EUR hors honoraires)

Propriété Rénovée d'Exception en Dordogne – Idéale comme Maison Familiale ou Opportunité Commerciale

INFORMATION

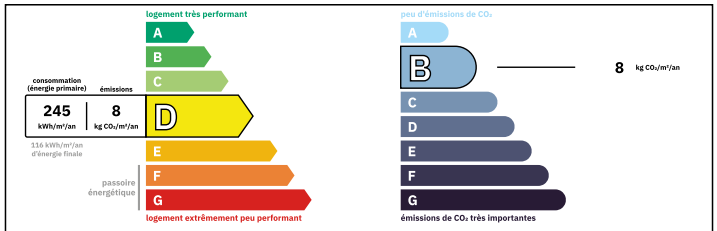
Ville:	Tocane-Saint-Apre
Département:	Dordogne
Ch:	8
SdB:	5
Surface:	296 m2
Terrain:	8086 m2

RÉSUMÉ

Située au cœur de la campagne de la Dordogne, à proximité de Ribérac, Brantôme et Périgueux, cette propriété magnifiquement rénovée offre un mélange unique de charme, de confort et de polyvalence. Restaurée avec soin à l'aide de matériaux de qualité, elle propose un hébergement flexible, idéal comme résidence familiale, maison d'hôtes ou projet commercial florissant.

Anciennement exploitée avec succès comme centre de retraite de yoga et de bien-être, son cadre paisible et ses vues dégagées sur la campagne en font un lieu propice à la détente et à l'inspiration. L'agencement de la propriété se prête à de nombreuses opportunités professionnelles, telles que la location de vacances, l'organisation d'ateliers ou l'accueil en hôtellerie.

DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 6350 € et 8660€ pour 2023

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:	**1400 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Une occasion exceptionnelle d'acquérir une propriété magnifiquement rénovée dans un secteur recherché de la Dordogne, alliant parfaitement qualité de vie, potentiel commercial et beauté naturelle préservée.

Aperçu de la propriété
Située au bout d'un chemin de campagne paisible, la propriété bénéficie de vues superbes et d'un grand parking pouvant accueillir jusqu'à 10 véhicules.

Gîte indépendant :
Spacieux espace de vie ouvert avec cuisine équipée (four, plaque de cuisson et lave-vaisselle)
Grandes baies vitrées donnant sur une terrasse privée avec vue panoramique
Chambre généreuse avec plafond cathédrale, baignoire îlot et salle d'eau attenante

Maison principale (la ferme) :
Caractère d'origine conservé, incluant une cheminée traditionnelle dans la cuisine
Salon chaleureux avec grand poêle à bois pour les soirées d'hiver
Quatre chambres confortables et deux salles de bains – idéal pour une famille ou des invités
Sous-sol pratique avec accès direct au jardin, parfait pour le stockage ou le matériel de jardin

Hébergement invités / activité professionnelle :
Aménagé avec soin, comprenant un espace d'accueil convivial et une kitchenette
Trois chambres, deux salles d'eau avec douches doubles, et une salle d'eau supplémentaire
Grand studio avec murs en pierre naturelle, chauffage au sol et larges baies vitrées donnant sur une terrasse et le jardin – idéal pour le yoga, les ateliers ou des projets artistiques

Éléments complémentaires :
Espace couvert reliant la grange à la maison principale
Anciennes porcheries rénovées offrant des pièces