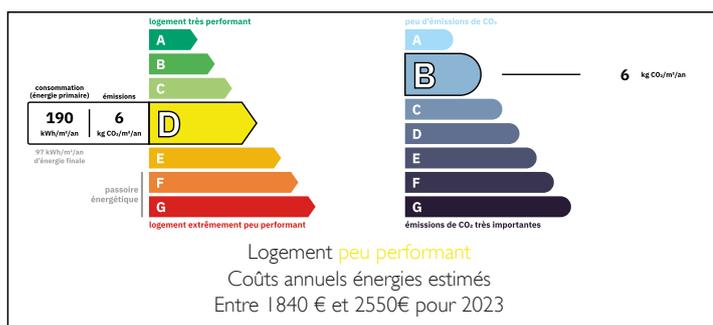


## Maison d'habitation ancienne rénovée avec dépendances et piscine



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Grand-Brassac
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	137 m <sup>2</sup>
Terrain:	8000 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située à 5 mn de 2 villages animés, sur la vallée de la Dronne, cette charmante propriété sur 8800 m<sup>2</sup>, avec piscine et granges offre un lieu de vie privilégié, au calme dans une nature préservée. D'une surface habitable de 137 m<sup>2</sup>, composée d'un rez-de-chaussée avec combles aménagés elle comporte 3 chambres, 1 vaste séjour, 1 cuisine ouverte, 2 salles de bain ou d'eau, 2 WC indépendants, 1 buanderie. Elle offre d'énormes possibilités d'aménagements supplémentaires pour gîtes ou extension de l'habitation principale.

Les toitures ont été pour la plupart, entièrement refaites en 2023.

La terrasse exposée au Sud vous accueille pour des moments conviviaux.

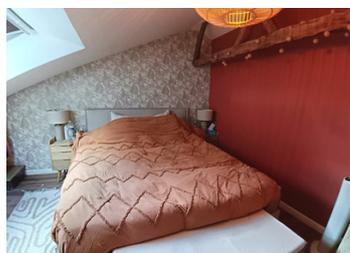
Assainissement individuel récent.

Chauffage par poêle à granulés et radiateurs électriques.

Menuiseries double vitrage. Isolation performante (Classer D)

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

Située à 30 mn de Périgueux, à 5 km de Lisle et de Tocane, sur le Val de Dronne, la propriété, ancienne exploitation agricole vous accueille avec ses 137 m<sup>2</sup> d'habitation sur 2 niveaux dont des combles judicieusement aménagés.

Au rez-de-chaussée, on pénètre dans la pièce de vie de 55 m<sup>2</sup>, salon salle à manger et cuisine aménagée ouverte sur le séjour.

Poêle à granulés (2022)

Une buanderie, pièce d'utilité de 12 m<sup>2</sup> avec toilettes.

Une suite parentale avec dressing (26 m<sup>2</sup>) et salle d'eau (8,20 m<sup>2</sup>)

A l'étage, un couloir / dressing dessert 2 chambres (9 et 7 m<sup>2</sup>) ainsi qu'une spacieuse salle de bain avec douche (12 m<sup>2</sup>).

Accès au grenier aménageable.

L'ensemble a bénéficié de travaux de qualité participant au confort thermique.

Isolation des murs par l'intérieur ainsi qu'en étage. Classe D.

Un bâtiment adjacent peut devenir après aménagement une généreuse pièce de détente (36 m<sup>2</sup>)

En traversant la cour, une vaste grange en pierre, ancienne étable de plus de 100 m<sup>2</sup> avec 6,70 m de haut peut accueillir vos véhicules ou se transformer en logements supplémentaires.

Local technique de la piscine au sel (8 m x 4 m) en suivant.

Une autre grange plus récente (environ 130 m<sup>2</sup>) se prêtera à vos envies (stockage, atelier, studio etc.)

De gros travaux ont été fraîchement réalisés afin d'offrir un lieu de vie confortable et élégant.

Il reste une place pour finir d'aménager les abords ainsi que la cosmétique des bâtiments au gré des envies des nouveaux occupants.

Ce lieu peut...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 522 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES