

## Maison Principale avec 2 Gites Charmant avec fort potentiel locatif

EXCLUSIF



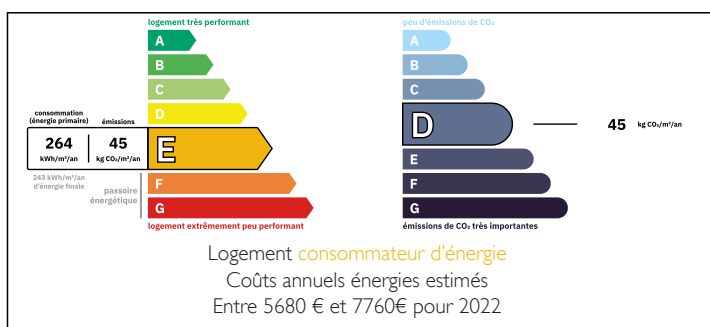
## INFORMATION

Ville:	Champniers-et-Reilhac
Département:	Dordogne
Ch:	8
SdB:	4
Surface:	297 m <sup>2</sup>
Terrain:	4326 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Cet ensemble de trois maisons rénovées s'articule autour d'un grand jardin clos avec piscine chauffée, terrain de boules et hangar à vélos – idéal pour une activité de gîtes, des locations saisonnières ou une combinaison avec usage privé.

## 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

La maison principale offre de beaux volumes : hall d'entrée vitré, vaste séjour avec cheminée et poêle à bois, salle à manger ouverte sur une cuisine neuve équipée. Deux escaliers desservent trois chambres (dont une avec salle d'eau privative), un bureau/salon et une salle d'eau supplémentaire.

La seconde maison, communicante avec la première, comprend une cuisine, salle de bain, grand séjour donnant sur terrasse privée, une chambre en rez-de-chaussée avec accès indépendant ainsi qu'une mezzanine et une chambre supplémentaire à l'étage.

La troisième maison (66 m<sup>2</sup>) est indépendante, avec séjour, cuisine, salle d'eau au rez-de-chaussée et trois chambres à l'étage. Elle dispose également d'un poêle à bois et de sa propre terrasse.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1714 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

Chaque logement bénéficie de sa terrasse et espace barbecue privés, tout en profitant des espaces communs : piscine chauffée sécurisée, pelouse centrale, jardin arboré.

L'ensemble a été soigneusement entretenu et est vendu meublé, avec des équipements de qualité. Anciennement exploité en activité de gîtes réussie, il permet de générer immédiatement des revenus locatifs.

## NOTES

À proximité, vous trouverez un parcours de golf, des lacs de baignade et le village animé de Piégut avec son marché hebdomadaire réputé.

Un investissement clé en main offrant à la fois qualité de vie et rentabilité.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>