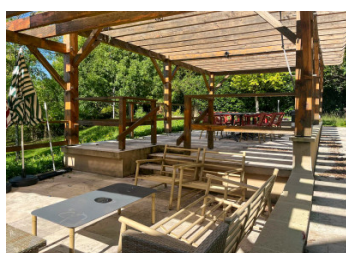


Immense propriété en Périgord noir avec plus de 600 m et un hectare de terrain



## INFORMATION

Ville:	Saint-Rabier
Département:	Dordogne
Ch:	10
SdB:	3
Surface:	590 m <sup>2</sup>
Terrain:	10640 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

C'est le projet immobilier unique alliant charme, caractère et potentiel professionnel.

Cette propriété exceptionnel comprend un hôtel-restaurant historique avec bar, véranda, salon et grande cuisine au rez-de-chaussée, ainsi que six chambres à l'étage pour accueillir vos clients.

Deux bâtiments annexes complètent l'ensemble : l'un à rénover avec plusieurs chambres et un bureau, l'autre mitoyen avec cinq pièces et gros œuvre déjà refait. Plus d'un hectare de terrain vous attend, avec une piscine pleine de caractère à rénover.

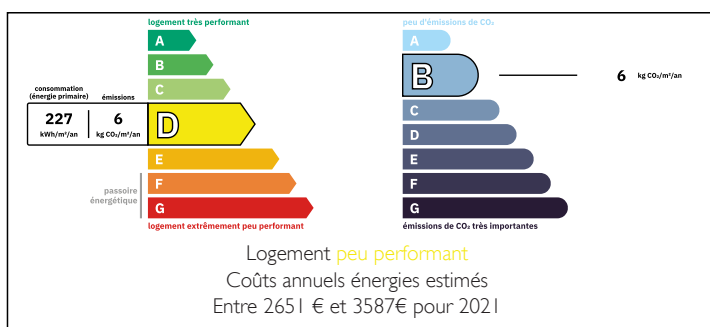
Idéalement situé à Saint-Rabier, à proximité de l'autoroute et du Périgord noir, ce bien offre de nombreuses possibilités : reprise d'activité, logement familial ou investissement locatif.

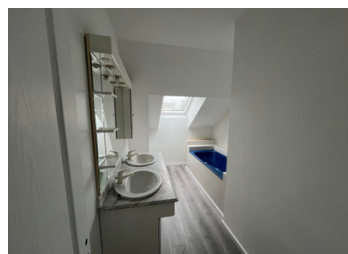
Un projet rare pour les passionnés de restauration

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.

## DPE





## DESCRIPTION

Situé à Saint-Rabier, au cœur du Périgord noir et à seulement 15 minutes de Montignac et d'Hautefort, cet ensemble immobilier représente un projet exceptionnel pour un hôtel-restaurant de caractère. Il se compose de trois bâtiments principaux totalisant plus de 600 m<sup>2</sup> habitables sur plus d'un hectare de terrain, offrant un potentiel énorme pour un projet professionnel et résidentiel.

### Bâtiment principal – Hôtel-Restaurant (390 m<sup>2</sup>)

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un espace professionnel complet avec un bar comptoir de 19 m<sup>2</sup>, une grande véranda de 70 m<sup>2</sup> idéale pour accueillir vos clients, une chambre de 20 m<sup>2</sup>, un salon de 65 m<sup>2</sup>, un bureau de 20 m<sup>2</sup> et une cuisine spacieuse de 50 m<sup>2</sup> parfaitement adaptée pour un grand restaurant ou une cuisine professionnelle.

À l'étage, une ambiance plus intime se dégage avec une cuisine-salle à manger et six chambres, dont trois avec mezzanine de 15 m<sup>2</sup> et trois classiques de 12 m<sup>2</sup>, pouvant accueillir de 1 à 3 personnes chacune. Le bâtiment bénéficie d'un système de pompes à chaleur récent, garantissant confort et performance énergétique.

### Bâtiment secondaire (160 m<sup>2</sup> environ)

Ce bâtiment nécessite des travaux de modernisation mais offre un fort potentiel.

Il comprend un grand salon de 60 m<sup>2</sup> et une cuisine de 20 m<sup>2</sup>. À l'étage, vous trouverez 3 chambres (9 à 17 m<sup>2</sup>), un bureau de 7 m<sup>2</sup> et une salle de bain.

Les travaux récents incluent une chaudière à granulés et un double vitrage existant, facilitant la rénovation tout en garantissant confort et économie d'énergie.

Bâtiment...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **4374 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES