

Manoir des années 1930 avec gîtes, piscine, court de tennis, vignoble et vue spectaculaire sur la Dordogne.



## INFORMATION

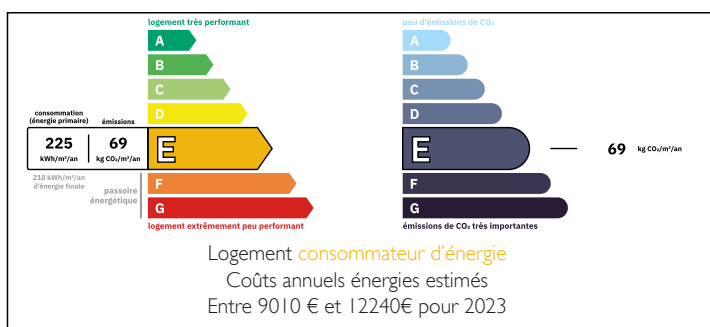
Ville:	Issigeac
Département:	Dordogne
Ch:	7
SdB:	6
Surface:	469 m <sup>2</sup>
Terrain:	132800 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

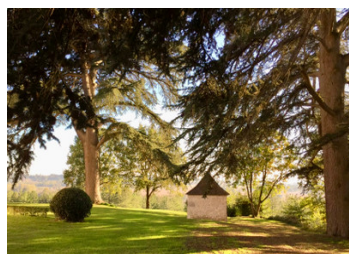
Perché au-dessus des collines vallonnées de la Dordogne, ce domaine exceptionnel allie élégance intemporelle, vues à couper le souffle et intimité inégalée sur 13 hectares de campagne préservée. En son cœur se dresse un manoir des années 1930 magnifiquement préservé, une résidence qui incarne à la fois le patrimoine et le potentiel, offrant une occasion rare de créer un héritage durable dans l'une des régions les plus captivantes de France. Alliant à la perfection caractère, isolement et opportunité, ce domaine de Dordogne est plus qu'une simple maison : c'est un sanctuaire, une déclaration, un style de vie. Ce domaine raffiné et cette maison de maître sont situés à proximité d'Issigeac, d'Eymet et de Bergerac, avec son aéroport international.

## 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

Le manoir

Dès que vous pénétrez dans le grand hall d'entrée, les proportions classiques et le caractère raffiné de la maison vous marquent durablement. Deux escaliers jumeaux montent gracieusement vers les étages supérieurs, tandis que la lumière inonde l'élégant salon par les hautes fenêtres. Cet espace accueillant s'ouvre directement sur une large terrasse offrant une vue imprenable sur la vallée, idéale pour prendre l'apéritif au coucher du soleil ou dîner en plein air.

La cuisine Neptune, spacieuse et entièrement équipée, avec son garde-manger, allie le charme traditionnel à la fonctionnalité moderne, tandis qu'une suite généreuse au rez-de-chaussée offre un hébergement idéal pour les invités ou pour vivre de plain-pied.

Étages supérieurs et potentiel

À l'étage, vous trouverez quatre grandes chambres, un bureau ou une salle familiale modulable, trois salles de douche élégantes et un dressing. Le vaste grenier - anciennement réservé au personnel - (environ 160 m<sup>2</sup>) offre de nombreuses possibilités d'aménagement, que ce soit pour créer des chambres supplémentaires, un studio créatif ou un appartement indépendant (sous réserve des autorisations nécessaires).

Le sous-sol comprend de nombreux espaces de rangement, une cave à vin climatisée, un sauna, une douche et un garage.

Le domaine

Entouré d'arbres matures, le domaine est un havre de paix et de beauté naturelle. Le terrain comprend des vergers de figuiers, de pruniers, de pêchers, de pommiers et de noyers, ainsi que deux étangs paisibles, dont l'un est alimenté par une source. Un pigeonnier traditionnel, un puits privé et une élégante piscine à débordement de 5 x...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2100 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES