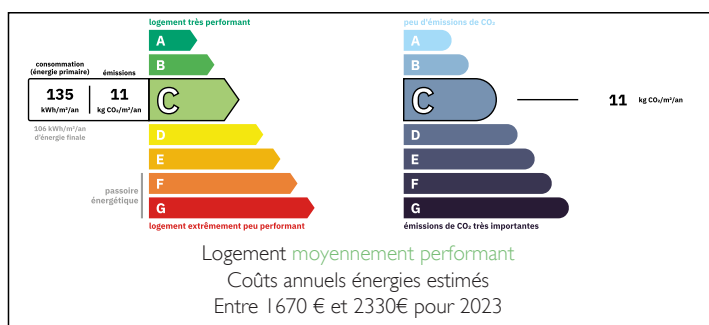


Domaine périgourdin rénové avec gîte rentable, piscine et parc privé à quelques minutes de Bergerac

EXCLUSIF



DPE



INFORMATION

Ville:	Bergerac
Département:	Dordogne
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	233 m ²
Terrain:	5000 m ²

RÉSUMÉ

Située dans un environnement préservé à quelques minutes de Bergerac et de son aéroport international, cette élégante propriété périgourdine conjugue qualité de vie, intimité et revenus réguliers établis.

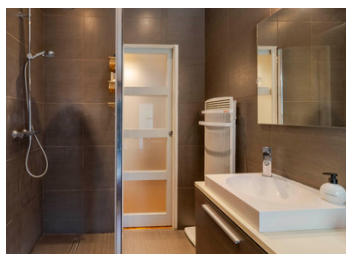
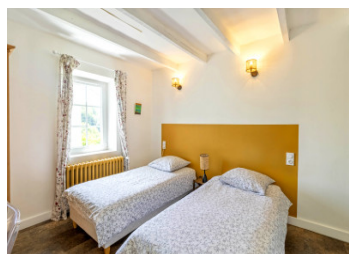
L'ensemble comprend une maison principale rénovée d'env. 116 m² et un gîte indépendant d'env. 117 m², bénéficiant déjà d'une activité locative reconnue. Implantée au cœur d'un parc arboré et clôturé d'env. 5 000 m², la propriété offre un cadre paisible sans être isolée, idéal pour résidence principale et projet touristique.

Les extérieurs ont été pensés pour profiter pleinement du cadre : terrasses, piscine de 11 x 5 m, jardin et espaces de détente.

Le gîte dispose de son propre accès et stationnement, préservant l'intimité tout en générant

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

Au cœur du Périgord Pourpre, dans un environnement paisible tout en restant proche des commerces, services et liaisons internationales de Bergerac, cette propriété de caractère située à Eyraud-Crempse-Maurens, à une dizaine de minutes du centre de Bergerac, offre une combinaison particulièrement recherchée : une résidence confortable prête à vivre et une activité touristique déjà établie.

Nichée au sein d'un parc arboré de plus de 5 000 m², la propriété offre un niveau d'intimité remarquable. Les arbres matures, les espaces paysagers et la disposition des bâtiments créent un véritable cocon de verdure où calme et confidentialité sont les maîtres mots.

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES

La maison principale, entièrement rénovée avec soin, développe environ 116 m² habitables. Les propriétaires ont su préserver le caractère authentique périgourdin tout en intégrant les éléments de confort attendus aujourd'hui.

Les espaces de réception s'organisent autour d'une cuisine équipée ouverte sur la salle à manger et d'un agréable salon agrémenté d'un poêle à granulés. Quelques marches conduisent vers une seconde pièce de vie particulièrement lumineuse, bénéficiant d'un sol en travertin et d'une vue dégagée sur le jardin.

L'étage accueille une élégante suite parentale climatisée avec salle de bains privative. Deux chambres supplémentaires ainsi qu'une salle d'eau moderne permettent de recevoir famille et amis dans les meilleures conditions.

Les espaces annexes comprennent notamment une buanderie, un cellier et divers espaces de rangement qui renforcent le caractère fonctionnel de l'habitation.

À l'extérieur, plusieurs terrasses invitent à profiter du calme environnant à toute heure de la journée. Le parc constitue un véritable prolongement des...