

Une ancienne gare pleine de charme au cœur du Périgord Noir, 200m2

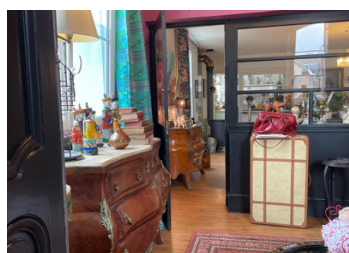


## INFORMATION

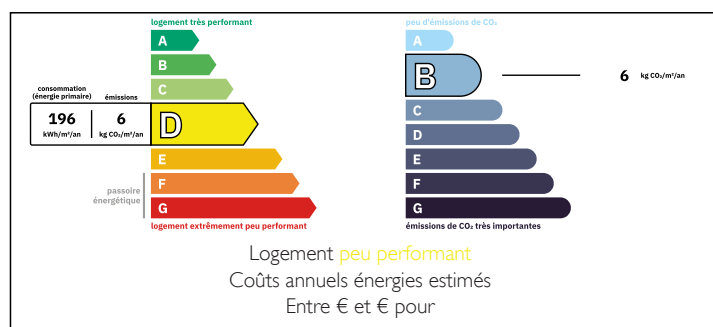
Ville:	Loubejac
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	200 m2
Terrain:	2251 m2

## RÉSUMÉ

Située à proximité du charmant village de Villefranche-du-Périgord, dans un environnement calme tout en restant proche de toutes les commodités et des sites touristiques réputés du Périgord Noir, cette ancienne gare SNCF offre un cadre de vie unique et plein de caractère.



## 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 propriété nécessite quelques travaux de rénovation, mais ses beaux volumes, son histoire et son emplacement en font une opportunité rare pour créer une maison pleine de charme.

La maison d'habitation développe environ 190 m<sup>2</sup> habitables.

Au rez-de-chaussée, l'entrée dessert une buanderie ainsi qu'un charmant boudoir de 14 m<sup>2</sup>, idéal pour un bureau ou un coin lecture. On découvre ensuite un séjour lumineux de 34 m<sup>2</sup> avec poêle à bois, parfait pour les moments conviviaux, ainsi qu'une spacieuse cuisine de 31 m<sup>2</sup>, offrant un bel espace pour recevoir.

Au premier étage, un second salon de 30 m<sup>2</sup> propose un agréable espace de détente. L'étage comprend également trois chambres de 11 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup> et 18 m<sup>2</sup>, un dressing, une salle d'eau, un WC indépendant ainsi que des dégagements.

Sous les combles, une chambre supplémentaire de 15 m<sup>2</sup> offre un espace cosy pour des invités, un atelier ou une chambre d'appoint.

La propriété dispose également d'une magnifique cave voûtée de 14 m<sup>2</sup>, idéale pour conserver vins et provisions.

À l'extérieur, le terrain clos de 2 236 m<sup>2</sup> forme un joli jardin arboré, avec une piscine hors-sol, agrémenté d'arbustes décoratifs, d'arbres fruitiers et de fleurs, offrant un cadre paisible pour profiter de la douceur de vivre en Dordogne.

Côté technique : menuiseries en double vitrage, trois poêles à bois, ballon d'eau chaude, isolation des combles, fibre installée, puits, et assainissement autonome à vérifier.

Une propriété pleine de potentiel et de caractère, idéale comme résidence principale, maison de vacances ou projet de rénovation dans une...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 518 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES