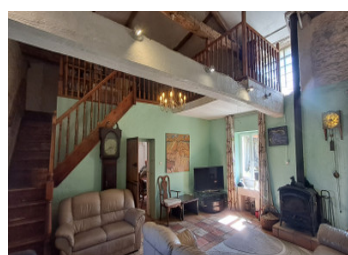


Propriété en pierre de caractère avec maison d'amis, granges et piscine au cœur de la Dordogne



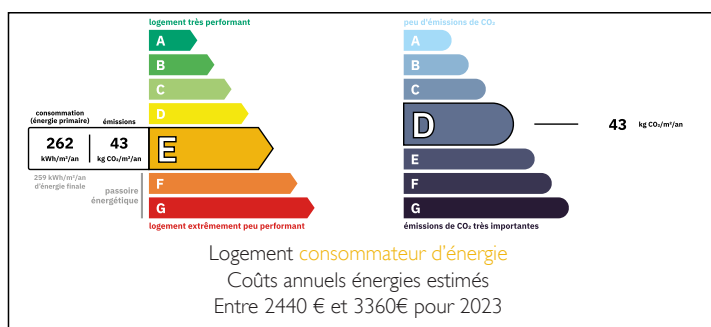
INFORMATION

Ville:	Champagne-et-Fontaine
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	160 m ²
Terrain:	6269 m ²

RÉSUMÉ

Au cœur d'un village de Dordogne, charmante propriété en pierre avec beau potentiel. La maison principale comprend une cuisine équipée lumineuse de 35 m² et un séjour de 30 m² avec 5 m de hauteur sous plafond et poêle à bois. Au rez-de-chaussée : grande salle de bains de 43,5 m² et WC séparé. À l'étage : deux chambres (10,5 m² et 10 m²), dont une avec salle d'eau privative de 6 m². À l'extérieur : piscine, jardin clôturé et terrain attenant. Dépendances : grange de 157 m² (atelier), seconde grange de 122 m² à aménager (sous réserve), et préau ouvert de 100 m² pour stationnement. Maison d'amis indépendante avec 35 m² au rez-de-chaussée et chambre de 14 m² à l'étage. Cour à l'avant, jardin à l'arrière. Proche Angoulême.

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

Située au cœur d'un charmant village de Dordogne, cette authentique propriété en pierre allie cachet, volumes généreux et fort potentiel d'aménagement.

La maison principale s'ouvre sur une vaste cuisine équipée de 35 m², baignée de lumière, idéale pour recevoir. Elle se prolonge par un séjour de 30 m² avec une impressionnante hauteur sous plafond de 5 mètres et un poêle à bois, offrant un espace de vie chaleureux et plein de caractère. Le rez-de-chaussée comprend également une spacieuse salle de bains de 43,5 m² avec baignoire, douche et WC, ainsi qu'un WC indépendant.

À l'étage, deux chambres accessibles depuis le séjour : une première de 10,5 m² et une seconde de 10 m² disposant de sa salle d'eau privative de 6 m² avec WC, bénéficiant de jolies vues dégagées.

À l'arrière de la maison, vous profitez d'un bel espace extérieur comprenant une grande piscine, un jardin clôturé et un terrain attenant. Un vaste préau ouvert de 100 m² permet de stationner plusieurs véhicules.

Les dépendances constituent un atout majeur : une grande grange de 157 m² actuellement utilisée en atelier d'artiste, idéale pour divers projets (artisans, collectionneurs...), ainsi qu'une seconde grange de 122 m², pleine de caractère, offrant un beau potentiel de transformation sous réserve des autorisations nécessaires.

Un bâtiment indépendant aménagé en maison d'amis complète l'ensemble : il propose environ 35 m² au rez-de-chaussée avec pièce de vie et cuisine ouverte, salle d'eau, et à l'étage une chambre lumineuse de 14 m² avec espace de rangement.

À l'avant, une...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1325 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES