

Propriété de caractère avec gîte et dépendances



INFORMATION

Ville:	Sainte-Croix-de-Mareuil
Département:	Dordogne
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	215 m ²
Terrain:	5740 m ²

RÉSUMÉ

Située dans un hameau paisible à seulement 3 km de Mareuil-sur-Belle, cette propriété de caractère offre environ 215 m² habitables sur un terrain de 5 700 m², avec de belles vues dégagées sur la campagne.

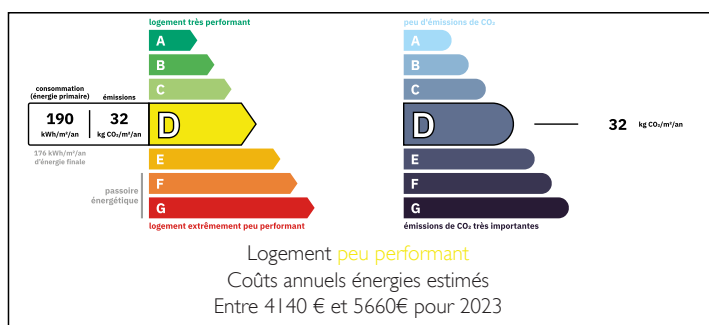
La maison principale comprend de spacieux espaces de vie, 6 chambres et 3 salles d'eau, avec la possibilité de créer un espace indépendant à l'étage. Un gîte d'environ 60 m² avec entrée privative, actuellement exploité en location saisonnière, complète l'ensemble.

Les extérieurs proposent jardin arboré, féérique, vergers, pré, bassin, ainsi que plusieurs dépendances (grange, garage, préau, cuisine d'été). Une parcelle non attenante de 2 500 m² se situe juste en face.

Chauffage central gaz récent + bois. Toitures entretenues.

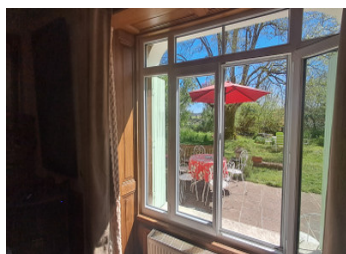
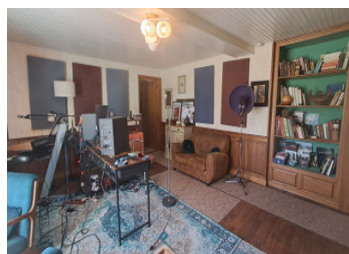
À 5 min des commodités et 35 min d'Angoulême.

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 dans un petit hameau paisible à seulement 3 km de Mareuil-sur-Belle, cette charmante propriété bénéficie d'un environnement privilégié, en position dominante, avec une vue dégagée sur la campagne environnante et les chênes truffiers.

Maison principale

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez :

- un salon chaleureux (26 m²),
- un séjour spacieux (30 m²),
- une grande chambre ou bureau (21 m²) ouverte sur le jardin,
- une cuisine conviviale (21 m²) au cœur de la maison,
- une salle d'eau avec WC,
- un cellier et un accès direct à la grange.

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

À l'étage, un premier espace nuit comprend trois chambres et une salle de bain.

Un second espace, accessible par un couloir, propose deux chambres supplémentaires avec salle d'eau et WC, pouvant être facilement séparé pour créer un logement indépendant.

Gîte

Un gîte d'environ 60 m², avec entrée privative à l'arrière de la maison, se compose de :

- un espace de vie avec cuisine et séjour au rez-de-chaussée,
- deux chambres à l'étage,
- une salle d'eau avec WC.

Idéal pour recevoir famille et amis ou développer une activité locative (actuellement exploité via Greengot et Airbnb).

Extérieurs et dépendances

La propriété s'étend sur un terrain de 5 700 m², dont environ 2 500 m² non attenants (situés juste en face, de l'autre côté d'une petite route en impasse).

NOTES