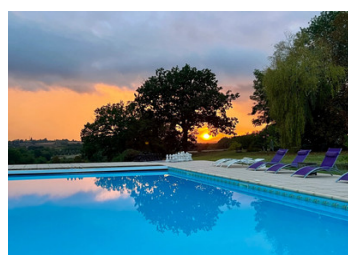


Pres d'Issigeac, Domaine de caractère en Dordogne avec gîtes, piscine et potentiel



EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Boisse
Département:	Dordogne
Ch:	13
SdB:	12
Surface:	800 m <sup>2</sup>
Terrain:	224578 m <sup>2</sup>

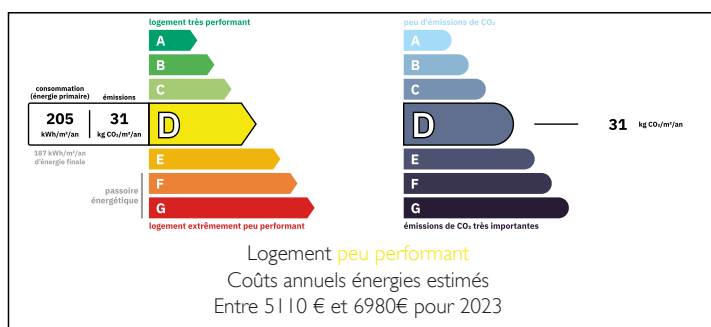
## RÉSUMÉ

Dans un environnement préservé de la Dordogne, ce domaine de caractère offre un ensemble rare alliant élégance, volumes et potentiel de revenus. La maison principale en pierre développe de beaux espaces de vie, avec trois chambres et trois salles d'eau/bains.

Les dépendances ont été soigneusement aménagées pour accueillir huit gîtes indépendants, dont un au sein d'un pigeonnier, avec une unité supplémentaire en cours de réalisation. Une maison indépendante de deux chambres, située en limite de propriété, est incluse dans la vente, avec réserve d'usufruit au profit du vendeur (droit d'usage et d'habitation à vie).

Une piscine avec vues dégagées et couchers de soleil remarquables, des terrains agréables et plusieurs bâtiments annexes, dont une grange avec potentiel de reconstruction (sous réserve des

## 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.



## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Situé en campagne à proximité de Issigeac, cet important domaine en pierre offre une activité touristique établie avec plusieurs sources de revenus, un logement principal pour propriétaire, un potentiel de développement ainsi que des possibilités complémentaires d'aménagement.

L'ensemble a toujours été positionné sur le marché des séjours pour couples et des vacances au calme pour adultes, bénéficiant d'un environnement rural recherché tout en restant proche des commerces, services et attraits touristiques du secteur.

Tous les bâtiments principaux sont en pierre, apportant cohérence architecturale, solidité et le charme typique des belles propriétés du Sud-Ouest. Le domaine réunit habitation privée, hébergements locatifs, espaces de loisirs, dépendances techniques et potentiel futur sur une même propriété.

La maison principale comprend trois chambres et trois salles d'eau / bains, offrant un espace de vie confortable et indépendant, parfaitement adapté à la gestion de l'activité sur place.

L'activité locative se compose de huit gîtes d'une chambre, chacun disposant de sa salle d'eau ou salle de bains, d'une chambre séparée (sauf un), ainsi que d'une terrasse privative. Les surfaces varient d'environ 31 m<sup>2</sup> à 69 m<sup>2</sup>, permettant différentes gammes de location. Leur agencement et leur intimité conviennent particulièrement à une clientèle de couples recherchant tranquillité, séjours prolongés ou escapades hors saison.

Les équipements destinés aux hôtes comprennent des espaces communs extérieurs et zones de détente favorisant convivialité et fidélisation de la clientèle.

Un atout majeur du domaine est la piscine chauffée au chlore de 14 m x 7 m, véritable élément différenciant pour la location saisonnière et...