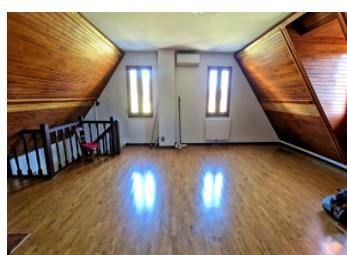
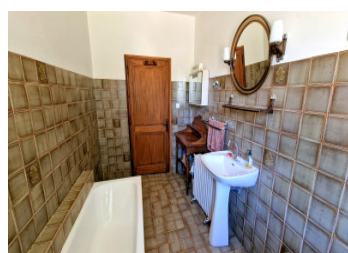
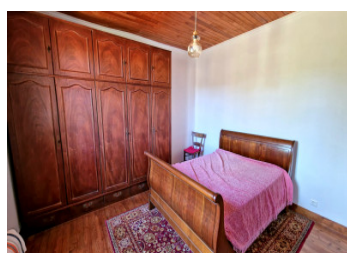
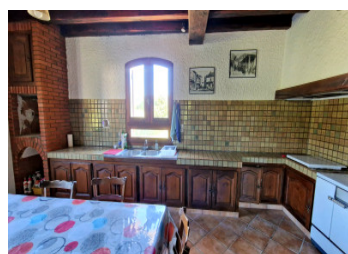


Propriété de caractère en Dordogne avec 14 hectares, étang et dépendances proche Mussidan et Bergerac

EXCLUSIF



## INFORMATION

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Ville:       | Saint-Médard-de-Mussidan |
| Département: | Dordogne                 |
| Ch:          | 3                        |
| SdB:         | 2                        |
| Surface:     | 140 m <sup>2</sup>       |
| Terrain:     | 143082 m <sup>2</sup>    |

## RÉSUMÉ

Située en Dordogne, à proximité de Saint-Médard-de-Mussidan, cette propriété de caractère avec 14 hectares de terrain offre une belle opportunité pour un projet de vie au vert, agricole ou équestre.

Le terrain se compose de prairies, bois et espaces naturels, offrant un environnement paisible avec une belle sensation d'espace et d'intimité sans être isolé.

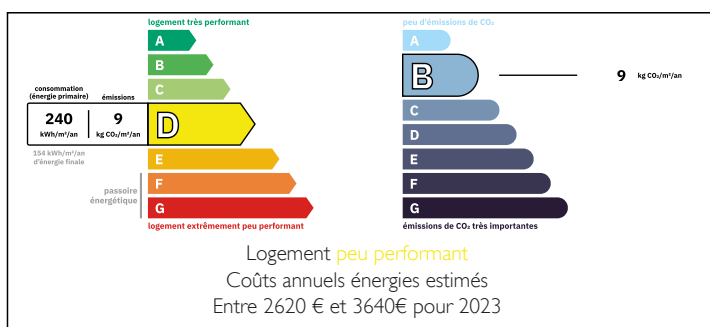
La maison, datant du début des années 1900 et remaniée en 1971, propose une pièce de vie lumineuse de 46 m<sup>2</sup> avec cheminée, 3 chambres et des espaces complémentaires.

Un étang déclaré, un puits et une source viennent enrichir ce cadre naturel.

Plusieurs dépendances complètent l'ensemble.

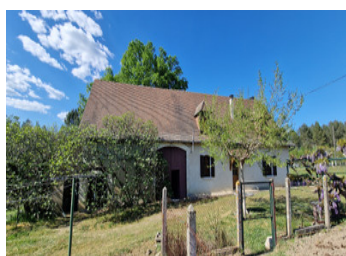
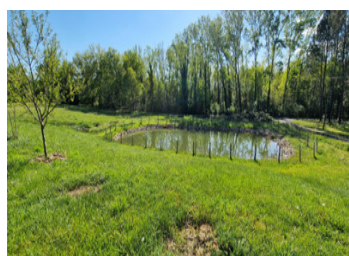
À seulement quelques minutes de Mussidan

## 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 en Dordogne, sur la commune de Saint-Médard-de-Mussidan, cette propriété avec 14 hectares de terrain offre un équilibre rare entre calme de la campagne et proximité des commodités.

La maison, d'origine début 1900 et remaniée en 1971, comprend au rez-de-chaussée une entrée, une chambre, une salle de bains ainsi qu'une belle pièce de vie d'environ 46 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte et cheminée avec insert. Elle bénéficie de double vitrage, de sols en carrelage et parquet en chêne, ainsi que de beaux volumes.

À l'étage, un palier aménagé en salon dessert deux chambres, une salle d'eau et un WC indépendant, avec des espaces de rangement supplémentaires.

Le terrain d'environ 14 ha 30 a 82 ca se compose de prairies, bois, taillis et espaces naturels, idéal pour un projet agricole, équestre ou de vie autonome. Un jardin et un potager exposés plein sud complètent l'ensemble.

La propriété dispose également d'un étang déclaré, d'un puits avec pompe et d'une source, renforçant son attrait pour les amateurs de nature.

Les dépendances comprennent :

- Une grange d'environ 60 m<sup>2</sup> au sol avec mezzanine (toiture et charpente récentes, datant de 1921)
- Un hangar d'environ 82 m<sup>2</sup>
- Un poulailler
- Un ancien chai / annexe
- Une cave d'environ 15 m<sup>2</sup>

Des améliorations ont été réalisées au fil du temps (toiture, isolation, micro-station récente), permettant d'adapter le bien selon les goûts et les projets.

L'environnement est calme et naturel, offrant une belle sensation d'espace, tout en restant proche de Mussidan, avec ses commerces, écoles, services

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1303 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES