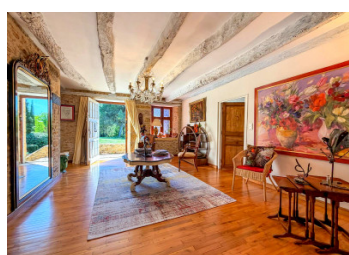
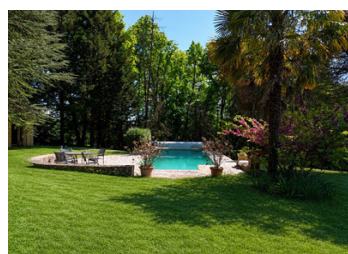


Propriété d'exception au coeur du Périgord Noir – Maison de caractère + gîte sur 7,5 ha avec Piscine



INFORMATION

Ville:	La Chapelle-Aubareil
Département:	Dordogne
Ch:	7
SdB:	3
Surface:	250 m ²
Terrain:	76436 m ²

RÉSUMÉ

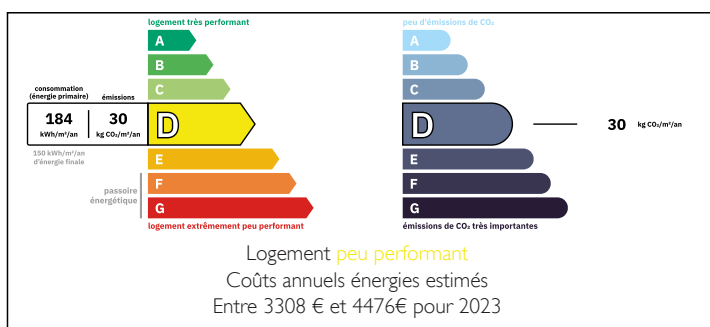
Au cœur du Périgord Noir, à seulement 15 minutes de Sarlat-la-Canéda, ce domaine de caractère en pierres périgourdines offre un cadre de vie exceptionnel, entre la nature, et la proximité des sites d'exception comme Les Eyzies, Montignac-Lascaux et Hautefort.

Sur plus de 7,5 hectares de nature, une allée privée confidentielle conduit à cette propriété intégralement rénovée.

La bâtisse principale, construite en 1866, allie parfaitement l'authenticité et la modernité (pierres, pisé, poutres, voûtes, lauze, double vitrage, chauffage performant)

Elle développe de beaux volumes lumineux avec 2 salons, une cuisine conviviale et 3 chambres, dont 2 suites avec salle de bain privative.

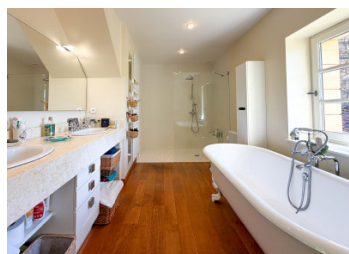
DPE



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.

C'est le bien...



DESCRIPTION

- MAISON PRINCIPALE – CHARME & AUTHENTICITÉ (1866 + agrandissement 2012) -

D'une surface habitable d'environ 165 m² (218 m² bâtis avec annexes), la maison principale présente les caractéristiques idéales de l'ancien bâti rénové à la perfection.

Les matériaux d'époques ont été conservés et sublimes : pierre, pisé, poutres apparentes, voûtes, toiture en lauze, associés à des prestations actuelles (double vitrage, chauffage performant, insert bois, climatisation réversible).

Rez-de-chaussée :

Belle entrée/salon I : 23,5 m²

Suite I : 18 m² avec salle de bain privative (baignoire, double vasque) dans la tour (7 m²)

Salon principal : 34 m², insert à bois

Cuisine / salle à manger : 22 m²

Agrandissement RDC : (en 2012)

Couloir : 12 m² (avec rangements intégrés)

Suite 2 : 20 m² et accès extérieur

Salle de bain de 8 m² (douche italienne, baignoire, double vasque, WC)

Étage :

Grande chambre / bureau de 22 m², mansardée, climatisation réversible, belle hauteur sous plafond (3,85 m)

Annexes :

Sous-sol complet avec cave de 40 m², buanderie et chaufferie (chaudière Buderus)

Surface totale optimisée et parfaitement entretenue

- GÎTE INDÉPENDANT – 85 m² HABITABLES -

Entièrement indépendant, le gîte offre un excellent potentiel d'accueil touristique ou familial.

Rez-de-chaussée (chauffage au sol) :

Entrée / palier de 10 m²

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **3735 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES