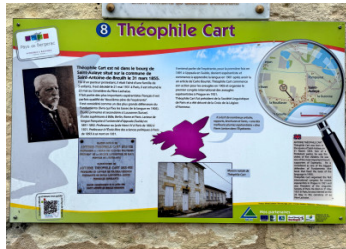
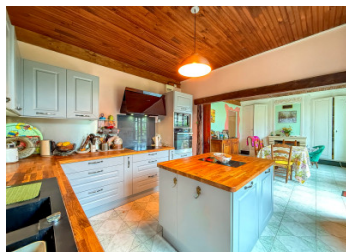


Ancienne école de caractère avec potentiel rare pour habitation et activité professionnelle



INFORMATION

Ville:	Saint-Antoine-de-Breuilh
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	177 m2
Terrain:	583 m2

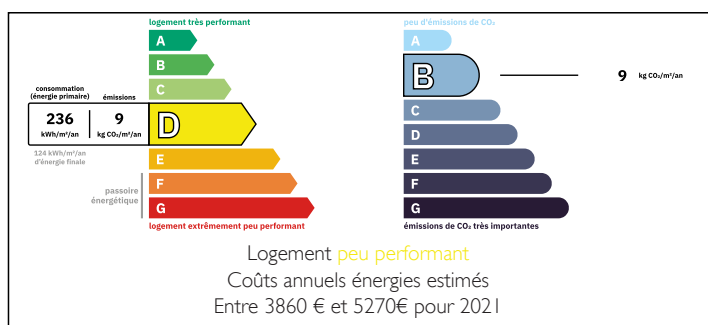
RÉSUMÉ

Située dans le village de Saint-Antoine-de-Breuilh, aux portes de la Dordogne et à proximité immédiate de la Gironde, cette ancienne école transformée en habitation offre un bien unique mêlant histoire, caractère et beaux volumes.

Au cœur du vignoble, à seulement 27 km de Saint-Émilion, cette propriété offre une opportunité rare de concilier qualité de vie et projet professionnel dans un environnement agréable et facilement accessible.

Que vous soyez thérapeute, coach, professeur de yoga, artiste, formateur ou travailleur indépendant, les volumes généreux de cette ancienne école ouvrent la porte à de nombreuses possibilités d'exploitation (sous réserve des autorisations nécessaires)

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

La maison bénéficie du double vitrage, d'un chauffage électrique et de pompes à chaleur réversibles dans les principales pièces de vie, permettant chauffage et climatisation.

Rez-de-chaussée

L'entrée se fait par un hall d'entrée (5,4 m²) desservant les principales pièces.

* Petit salon / Chambre 4 (11 m²) : Pièce polyvalente pouvant servir de salon, bureau ou chambre de plain-pied.

* Cuisine (12,6 m²) et salle à manger (16,5 m²) : Cuisine moderne équipée avec four intégré, plaque à induction, hotte aspirante et îlot central. Les portes-fenêtres ouvrent directement sur le jardin.

* Grande pièce de vie (72 m²) : Ancienne salle de classe de l'école, transformée en un espace de réception remarquable avec cheminée, belle hauteur sous plafond et excellente luminosité. Cet espace pourrait également convenir à une activité professionnelle ou artistique.

* Salle d'eau (5,8 m²)

* WC indépendant (1,2 m²)

La disposition du rez-de-chaussée permet une vie de plain-pied confortable.

Étage

Le palier (5,5 m²) dessert :

* Chambre 1 (17,6 m²)

* Chambre 2 (10,9 m²)

* Chambre 3 (10 m²)

* Salle d'eau avec WC (8,4 m²)

Un escalier depuis le palier mène aux combles (27,6 m²), offrant un potentiel d'aménagement supplémentaire.

Extérieurs et dépendances :

Un accès véhicule sur le côté de la propriété permet de rejoindre le jardin arrière.