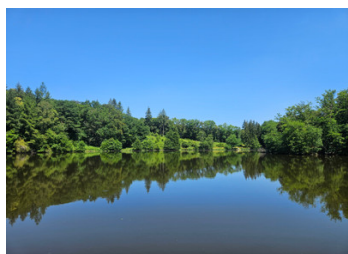


Domaine historique unique : 33 hectares avec étang privé de 7,4 hectares et maison à rénover

EXCLUSIF



DPE

DPE non requis.

INFORMATION

Ville:	Dournazac
Département:	Haute-Vienne
Ch:	0
SdB:	0
Surface:	200 m2
Terrain:	329622 m2

RÉSUMÉ

Situé dans la campagne verdoyante de Dournazac, cet d'exceptionnel domaine de 33 hectares comprend un impressionnant étang privé d'environ 7,4 hectares. La propriété inclut une maison d'habitation (~200 m²) à rénover entièrement mais bénéficiant d'une toiture récemment refaite, une grange attenante et une grande grange indépendante.

Riche d'histoire, l'ancien moulin situé sur le domaine bénéficie du privilège rare d'un droit d'eau « fondé en titre » (datant d'avant la Révolution française), garantissant une capacité hydroélectrique légalement ancrée.

L'étang en forme de S est entouré de boisés mûrs, de ruisseaux sinueux et d'une magnifique presque île offrant une vue panoramique dégagée. La maison principale dispose d'un vaste espace de vie doté d'une imposante cheminée, de plusieurs chambres

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

Rarement une propriété d'une telle envergure et d'un tel caractère ne rejoint le marché. Niché à l'abri des regards dans un cadre boisé idyllique, cet impressionnant domaine de plus de 33 hectares offre une intimité totale, le calme absolu et une beauté naturelle à couper le souffle. Le joyau du domaine est son majestueux grand étang en forme de S d'environ 7,4 hectares, agrémenté d'une digue, de paisibles ruisseaux et d'une superbe presqu'île offrant une vue panoramique et dégagée sur l'eau et les forêts environnantes.

Patrimoine historique : Hydroélectricité & "Fondé en titre"

Ce domaine est empreint d'histoire. Érigé sur le site d'anciennes forges, un moulin à eau y a été établi par la suite.

Le site bénéficie d'une puissance hydraulique légalement ancrée (à l'origine 15,7 kW au titre du droit historique, avec des aménagements historiques ayant porté cette capacité jusqu'à 80-87 kW grâce à la rehausse de la digue). Les installations sont actuellement à l'arrêt et les équipements ainsi que les autorisations nécessiteront une remise aux normes modernes.

La maison principale : Une base de caractère avec une toiture neuve

La demeure principale offre une surface généreuse d'environ 200 m². Atout majeur : la toiture a été entièrement rénovée, garantissant une structure saine et hors d'eau pour mener à bien la restauration intérieure. L'intérieur nécessite une rénovation complète, mais conserve de superbes éléments d'époque authentiques.

Rez-de-chaussée : L'entrée dévoile un grand espace de vie ouvert réunissant salon, cuisine et salle à manger, sublimé par une imposante cheminée traditionnelle. Ce...

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES