

## Ferme en pierre authentique avec studio et cour – entre Montignac et Sarlat



## INFORMATION

Ville:	La Chapelle-Aubareil
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	200 m <sup>2</sup>
Terrain:	1800 m <sup>2</sup>

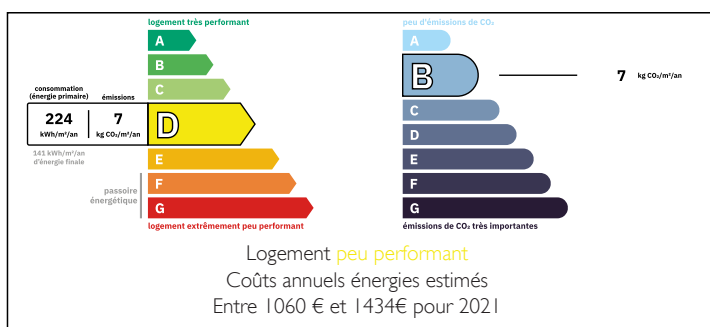
## RÉSUMÉ

Nichée dans un hameau tranquille entre Montignac-Lascaux et Sarlat, cette authentique ferme périgourdine offre 200 m<sup>2</sup> habitables, un studio indépendant et un charme intemporel.

Chargée d'histoire, elle réunit murs en pierre, poutres apparentes, toiture en lauze et four à pain traditionnel. Le séjour chaleureux avec poêle à bois communique avec la terrasse, la cuisine attend sa touche moderne, et la grande chambre du rez-de-chaussée dispose de sa salle d'eau et d'un chauffage mixte bois/pompe à chaleur. À l'étage, deux chambres mansardées partagent une salle d'eau « Jack & Jill ». Une vaste véranda inonde la maison de lumière et mène au jardin clos. L'ancien abri des animaux, désormais studio avec mezzanine, se prête à un projet d'atelier ou de gîte.

Plusieurs dépendances complètent l'ensemble. À seulement 9 km de Montignac et 17 km de Sarlat, c'est une occasion...

## 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

Blottie au bout d'un petit chemin de campagne, cette ferme en pierre pleine de caractère est une véritable pépite cachée, prête à retrouver toute sa splendeur.

Située dans le prestigieux Périgord Noir, réputé pour ses villages médiévaux, ses grottes préhistoriques et ses marchés animés, la propriété profite d'un environnement calme à proximité de Sarlat-la-Canéda, Montignac-Lascaux et de la vallée de la Vézère.

Maison principale – environ 200 m<sup>2</sup>

Séjour – 35,3 m<sup>2</sup>

Charmante pièce de vie avec poutres apparentes, sol ancien et poêle à bois. Accès direct à la terrasse et à la cour intérieure.

Cuisine ouverte

Équipée de meubles bas, évier et arrivée pour lave-vaisselle – à moderniser selon vos goûts.

Chambre du rez-de-chaussée – 30,5 m<sup>2</sup>

Spacieuse, avec salle d'eau semi-ouverte et WC. Chauffage par poêle à bois et pompe à chaleur pour un confort toutes saisons.

Étage – deux chambres (27,6 m<sup>2</sup> et 21,2 m<sup>2</sup>)

Charme des volumes sous combles et poutres apparentes, reliées par une salle d'eau commune « Jack & Jill » (9,1 m<sup>2</sup>).

Espaces supplémentaires

Véranda – 38,8 m<sup>2</sup>

Pièce baignée de lumière reliant la maison au jardin clos ; idéale pour les repas ou les moments de détente.

Four à pain et buanderie (8,5 m<sup>2</sup> + 13,8 m<sup>2</sup>)

Avec évier en pierre – parfait pour un atelier ou une cuisine d'été.

Salle d'eau et WC invités – 2,2 m<sup>2</sup>.

Studio / maison d'amis indépendante

Ancien abri à animaux transformé :

Rez-de-chaussée – 31,7 m<sup>2</sup> : espace ouvert pour atelier ou séjour.

Mezzanine/combles – env. 41,6 m<sup>2</sup>.

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES