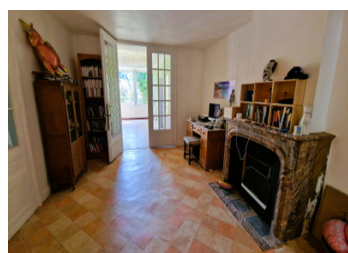
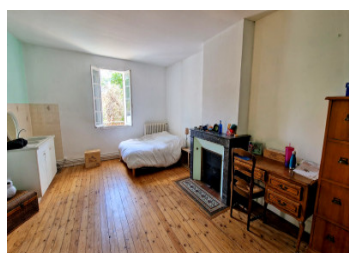


Propriété de caractère avec maison principale, 2 gîtes, grange et piscine proche Bordeaux



## INFORMATION

Ville:	Ménesplet
Département:	Dordogne
Ch:	6
SdB:	4
Surface:	512 m <sup>2</sup>
Terrain:	3282 m <sup>2</sup>



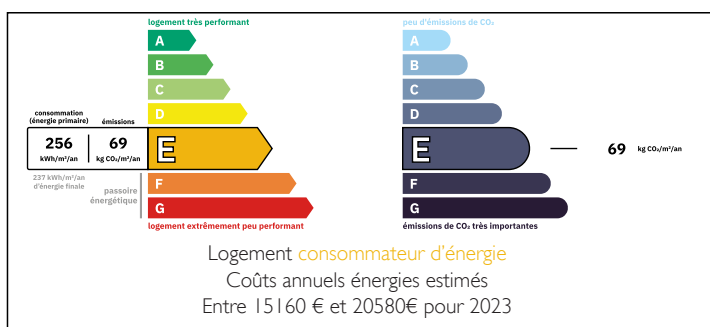
## RÉSUMÉ

Située en Dordogne, à proximité de Montpon-Ménéstérol, cette ancienne propriété viticole offre de beaux volumes, du caractère et un excellent potentiel d'accueil touristique.

L'ensemble forme une seule et même propriété totalement indépendante comprenant la maison principale à gauche, une vaste grange centrale et deux gîtes indépendants dans la continuité à droite.

Implantée sur un terrain arboré avec piscine, la propriété comprend une demeure de caractère d'environ 350 m<sup>2</sup>, deux gîtes opérationnels pouvant accueillir jusqu'à 14 personnes ainsi qu'une superbe grange de 250 m<sup>2</sup> offrant de nombreuses possibilités : stockage, ateliers, réceptions ou futur projet d'aménagement (sous réserve des autorisations nécessaires).

## DPE



Une propriété idéale pour une maison familiale, une

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 dans la campagne de la Dordogne, à proximité de Montpon-Ménéstérol, cette ancienne propriété viticole offre de beaux volumes, du charme et un fort potentiel pour un projet de vie ou d'accueil touristique.

L'ensemble forme une propriété totalement indépendante comprenant l'élégante maison principale à gauche, une vaste grange centrale et deux gîtes indépendants dans le prolongement à droite. Cette configuration permet de préserver l'intimité des propriétaires et des voyageurs tout en offrant une grande flexibilité d'utilisation, idéale pour une activité touristique ou un projet familial multigénérationnel.

Édifiée sur un terrain arboré avec piscine et plusieurs espaces extérieurs propices à la détente et aux réceptions, la propriété bénéficie d'un environnement paisible tout en restant à proximité de Bergerac, Bordeaux et Saint-Émilion.

La maison principale développe environ 350 m<sup>2</sup> habitables avec de très beaux volumes. Bien qu'un rafraîchissement soit désormais à prévoir, elle conserve beaucoup de caractère et plusieurs éléments anciens.

Le rez-de-chaussée comprend une vaste entrée, une grande cuisine, une salle à manger avec cheminée ouvrant sur la terrasse, un lumineux salon, un second salon plus intimiste avec cheminée, un jardin d'hiver, une grande buanderie, un WC ainsi qu'une superbe suite parentale avec dressing et salle de bains privative.

À l'étage, les parquets en bois desservent six belles chambres, dont quatre disposent d'un lavabo privatif, ainsi qu'une salle d'eau commune et un WC.

Les deux gîtes rénovés et déjà opérationnels permettent une exploitation immédiate :

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2757 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES