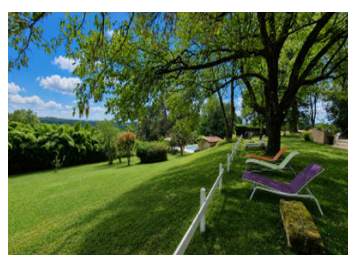
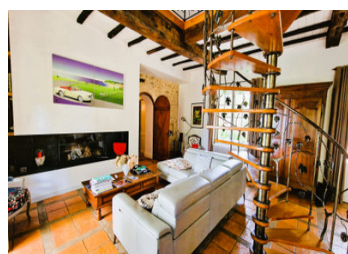
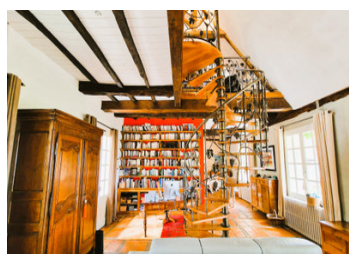


Propriété périgourdine du XVIIIe siècle avec piscine, étang et gîte près de Bergerac

EXCLUSIF



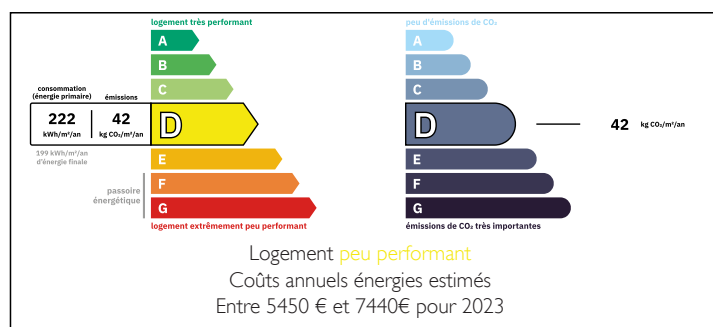
## INFORMATION

Ville:	Église-Neuve-d'Issac
Département:	Dordogne
Ch:	6
SdB:	4
Surface:	250 m <sup>2</sup>
Terrain:	10053 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

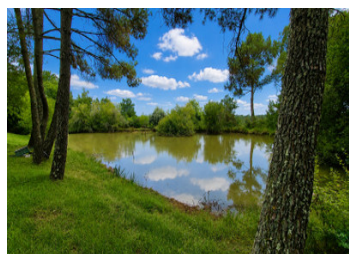
À seulement 15 km de Bergerac et à proximité immédiate de l'A89, cette remarquable propriété périgourdine en pierre du XVIIIe siècle offre un cadre de vie privilégié au cœur de la campagne dordognaise. Restaurée avec soin entre la fin des années 1990 et le début des années 2000, elle développe une surface pondérée d'environ 419 m<sup>2</sup> comprenant une élégante maison principale, un gîte indépendant aménagé dans un ancien chai et un vaste garage. Les volumes généreux, les cheminées et le superbe escalier hélicoïdal créent une atmosphère chaleureuse et raffinée. Implantée sur plus d'un hectare de terrain paysager avec piscine 12 x 6 m, pool-house, étang, terrasses et vues dégagées sur la campagne, cette propriété de prestige constitue une résidence familiale exceptionnelle ou un projet d'accueil touristique de qualité en Dordogne.

## 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

Nichée dans un environnement paisible et verdoyant, cette authentique demeure périgourdine du XVIII<sup>e</sup> siècle bénéficie d'une situation recherchée, à seulement 15 km de Bergerac, 6 km de Mussidan et à quelques minutes de l'autoroute A89 reliant Bordeaux et Périgueux.

Construite en pierre et restaurée avec goût entre la fin des années 1990 et le début des années 2000, la propriété conjugue avec élégance le charme de l'ancien et le confort moderne.

La maison principale développe environ 250 m<sup>2</sup> habitables répartis sur deux niveaux. Son cœur de vie s'organise autour d'un magnifique escalier hélicoïdal desservant de généreux espaces de réception. La cuisine équipée avec plans de travail en granit et cheminée ouverte s'ouvre sur la salle à manger, tandis qu'un vaste salon avec insert et un bureau doté de bibliothèques intégrées complètent cet ensemble convivial.

L'espace nuit comprend six chambres dans la maison principale, dont une belle suite parentale à l'étage avec dressing et salle de bains privative. Plusieurs salles d'eau et salles de bains assurent un confort optimal pour la famille et les invités.

Un ancien chai a été aménagé en gîte indépendant d'environ 87 m<sup>2</sup>, offrant un hébergement complémentaire idéal pour recevoir ou développer une activité de location saisonnière.

À l'extérieur, plus d'un hectare de terrain soigneusement entretenu entoure la propriété. Une piscine de 12 x 6 mètres avec pool-house, de vastes terrasses, un étang d'environ 600 m<sup>2</sup> alimentant le système d'arrosage du jardin et un garage pouvant accueillir jusqu'à quatre véhicules complètent cet ensemble de qualité.

Les prestations...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES