

Propriété de 9 chambres avec piscine, dépendances et 15 ha – une opportunité rare de rénovation



## INFORMATION

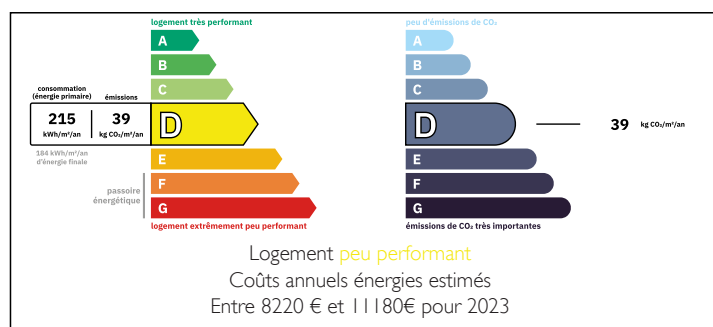
Ville:	Gageac-et-Rouillac
Département:	Dordogne
Ch:	9
SdB:	5
Surface:	414 m <sup>2</sup>
Terrain:	151085 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Une propriété de caractère imposante, située en hauteur à Gageac-et-Rouillac, à proximité de Bergerac et de Sainte-Foy-la-Grande. Offrant une surface habitable de 414 m<sup>2</sup> comprenant 9 chambres, une annexe, une piscine, des dépendances et un terrain de 15 hectares, cette impressionnante propriété représente une opportunité exceptionnelle de rénovation et de restauration.

## 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

Situé sur la commune de Gageac-et-Rouillac, à proximité de Bergerac et de Sainte-Foy-la-Grande, ce vaste domaine de caractère offre une occasion rare d'acquérir une propriété d'envergure et au potentiel certain, dans un magnifique cadre champêtre.

Nichée en hauteur et offrant une vue imprenable sur la vallée de la Dordogne, la propriété propose environ 414 m<sup>2</sup> de surface habitable, répartis en 17 pièces dont 9 chambres, ainsi qu'une piscine, de nombreuses dépendances et environ 15 hectares de terrain.

Accessible par une cour privée en gravier, la propriété impressionne d'emblée par son élégante façade, sa belle architecture en pierre et sa tourelle caractéristique, qui lui confèrent l'allure d'un impressionnant manoir de campagne, riche en caractère et en intérêt architectural.

La maison principale s'ouvre sur un hall d'entrée accueillant menant à un bureau, un salon confortable doté d'une belle cheminée en pierre, une cuisine équipée, un cellier et une salle de bains. Depuis la cuisine, des portes s'ouvrent sur une terrasse couverte avec barbecue intégré, idéale pour les repas en plein air et les réceptions.

Une grande véranda, accessible aussi bien depuis la cuisine que depuis le hall d'entrée, est baignée de lumière naturelle et offre une vue magnifique sur la vallée de la Dordogne. Le rez-de-chaussée comprend également deux chambres doubles, dont une avec salle de bains attenante.

À l'étage se trouvent d'autres chambres avec salle de bains attenante, ainsi que de spacieuses pièces mansardées offrant de belles possibilités d'aménagement en chambres supplémentaires ou en logement indépendant, sous réserve d'obtention des...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **5414 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES