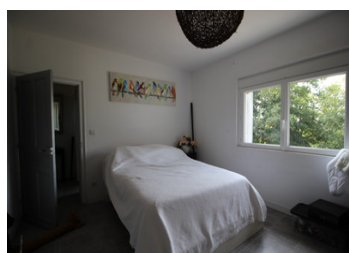


Propriété composée de 2 maisons, piscine et terrain, d'une grange avec box et d'un appentis couvert



## INFORMATION

Ville:	Eyraud-Crempse-Maurens
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	210 m <sup>2</sup>
Terrain:	13000 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

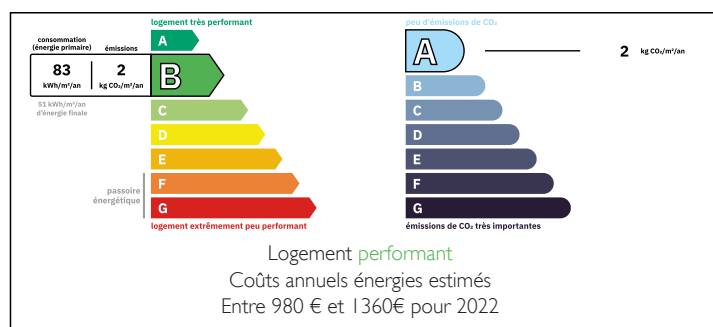
À 15 minutes de Bergerac, propriété sur plus de 1,3 ha de terrain, sans voisins proches, avec deux maisons rénovées (150 m<sup>2</sup> et 60 m<sup>2</sup>), piscine quasi neuve, grange avec 2 box, appentis en pierre, petit étang alimenté par une source. Idéal chevaux ou location saisonnière.

Confort moderne : double vitrage alu, clim réversible, poêles, assainissement individuel aux normes, 2 sources naturelles.

Accès rapide : aéroport à 20 min, Périgueux à 40 min, Sarlat et Bordeaux à 1h20.

Un havre de paix à découvrir de toute urgence !

## 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

Propriété composée de deux maisons avec dépendances, piscine et potentiel équestre à 15 minutes de Bergerac

Dans un cadre naturel exceptionnel, au calme absolu et sans vis-à-vis, cette propriété vous offre un véritable havre de paix à seulement 15 minutes de Bergerac, 20 minutes de son aéroport, 40 minutes de Périgueux et 1h20 de Sarlat-la-Canéda ou Bordeaux.

Composée de deux maisons d'habitation rénovées, d'une grande grange avec deux box pour chevaux et d'un terrain de plus de 1,3 hectare arboré et partiellement clôturé, cette propriété est idéale pour les amoureux de la nature, les familles ou les projets d'accueil.

Les extérieurs :

- Terrain d'environ 13000 m<sup>2</sup> adapté aux chevaux (à clôturer)
- Petit étang alimenté par une source naturelle
- Piscine neuve au chlore 8 x 4 m avec terrasse en travertin de 40 m<sup>2</sup> et pompe à chaleur
- Grange de 55 m<sup>2</sup> avec 2 box à chevaux
- Appentis en pierre attenant à la grange : 65 m<sup>2</sup>
- Deux sources naturelles sur la propriété

Maison principale (150 m<sup>2</sup> - 1 étage - rénovée en 2010)

Le rez-de-chaussée se compose comme suit :

- Entrée : 5 m<sup>2</sup>
- Bureau ou chambre : 12 m<sup>2</sup>
- Cuisine ouverte aménagée et équipée : 20 m<sup>2</sup>
- Salon - salle à manger au plafond cathédrale lumineux avec poêle à bois : 51 m<sup>2</sup>
- Salle d'eau avec WC : 6 m<sup>2</sup>

L'étage (divisé en deux espaces) se compose de :

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **1646 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES