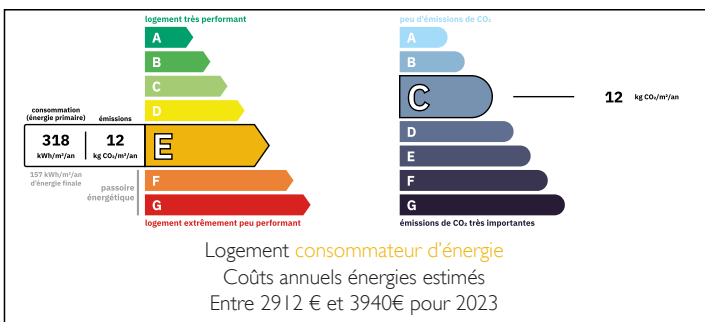


Maison en pierre avec grange à aménager, piscine et 2 hectares – Périgord Noir

EXCLUSIF



DPE



INFORMATION

Ville:	Azerat
Département:	Dordogne
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	100 m²
Terrain:	23316 m²

RÉSUMÉ

Située dans un environnement calme et préservé, au cœur d'un charmant hameau du Périgord Noir, cette propriété en pierre périgourdine bénéficie d'un emplacement idéal, à moins de 10 minutes des commodités, à moins de 2h de Bordeaux et de Limoges.

L'ensemble, que l'on pourrait confondre avec un mini-village, se compose d'une maison principale d'environ 100 m² habitables offrant une belle pièce de vie de 30 m², un second salon, une cuisine, deux chambres et une salle de bain complète et une véranda d'entrée.

À l'extérieur, vous profiterez de nombreuses dépendances : une grange avec toiture récente de 2013, offrant un beau potentiel d'aménagement, un préau pour 2 voitures, un atelier ainsi qu'un ancien bâtiment, utilisé comme four à pain, pouvant être transformé en espace indépendant (salle de jeun,

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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 700 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

L'ensemble immobilier se compose de plusieurs bâtiments offrant un fort potentiel.

I - Maison principale : 100 m² habitable

SOUS-SOL : 35 m²

RDC :

- Entrée par véranda : 5 m²
- Salon/SAM : 30 m²
- Second salon : 17 m²
- Cuisine indépendante : 8 m²
- Buanderie : 5 m²
- Salle de bain : 5 m² (double vasque, baignoire et douche 80x80)
- Chambre I : 18 m² avec rangements

R+I :

- Palier :
- Chambre 2 : mansardée de 11 m² (HSP au plus haut : 3.50 m)

II - Dépendances et extérieurs

- Grande grange avec toiture refaite en 2013 : 70 m² au sol (potentiel d'environ 130 m² aménageables avec l'étage)
- Préau en pierre/carport attenant d'environ 45 m² (idéal pour deux voitures en enfilade)
- Un atelier bois d'environ 10 m²
- Autre bâtiment : 20 m² (idéal pour salle de jeux, jacuzzi, sauna)

III - Terrain et prestations

Le tout s'étend sur un terrain de plus de 2 hectares, offrant calme, intimité et cadre naturel privilégié.

Vous profiterez également d'une piscine coque au chlore (9x4), idéale pour les beaux jours.

En résumé :

Environnement calme et sans nuisance

Charme de la pierre périgourdine

Nombreuses dépendances

Fort potentiel d'aménagement (gîte, atelier, projet