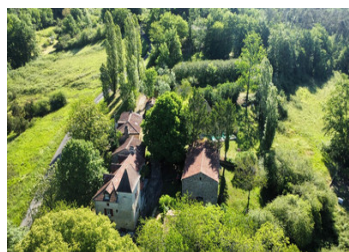


## Petit hameau Saint Cernin de l'herm



## INFORMATION

Ville:	Saint-Cernin-de-l'Herm
Département:	Dordogne
Ch:	7
SdB:	5
Surface:	265 m <sup>2</sup>
Terrain:	10271 m <sup>2</sup>

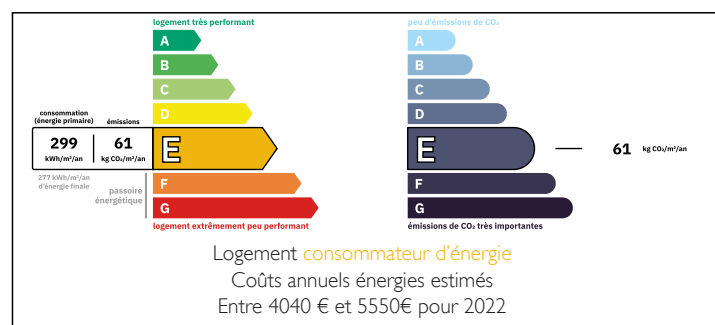
## RÉSUMÉ

Une opportunité unique dans un cadre exceptionnel. Trois maisons en pierre nichées dans leur propre petit « hameau », une piscine, des dépendances, un four à pain, le tout entouré d'un peu plus d'un hectare de terrain. Cette propriété serait idéale pour être louée sous forme de trois gîtes ou comme maison principale avec deux gîtes. La maison principale (environ 139 m<sup>2</sup>), dotée d'un pigeonnier typique du Périgord, comprend au rez-de-jardin une cuisine, une buanderie et une cave à vin. Des portes donnant sur la cuisine mènent à une terrasse.

Au rez-de-chaussée, on trouve une entrée, une pièce à vivre (d'environ 35 m<sup>2</sup>) équipé d'un poêle à bois, ainsi que des portes donnant sur une terrasse à l'arrière de la maison. On y trouve également un bureau, une chambre, une salle de bains et des toilettes séparées.

À...

## 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

Le premier gîte (environ 56 m<sup>2</sup>) comprend, au rez-de-chaussée, une cuisine et un salon équipé d'un poêle à bois. À l'étage, deux chambres et une salle d'eau avec WC. À l'extérieur, il y a une terrasse et une piscine encastrée avec vue sur la campagne.

Le deuxième gîte (environ 70 m<sup>2</sup>), comprend au rez-de-chaussée un salon avec poêle à bois, une cuisine (avec combles au-dessus) et une chambre avec salle d'eau/WC attenante. À l'étage, sous les poutres, une chambre et une petite salle d'eau/WC. Les deux gîtes sont classés « G » en matière d'efficacité énergétique (DPE).

À l'extérieur, il y a une grande grange avec un atelier, un bâtiment abritant le four à pain et l'ancienne porcherie. La propriété est située à proximité de sites touristiques très prisés, tels que les bastides de Villefranche, Monpazier et Belves. Le village dispose d'un bar-restaurant-petite épicerie, accessible à pied. D'autres photos sont disponibles sur demande.

Aspects techniques :

- Il n'existe pas de documents comptables, car les propriétaires actuels ne gèrent pas cet établissement comme une entreprise
- La fibre optique est disponible dans le quartier
- Les trois maisons sont habitables mais nécessiteraient des travaux de rafraîchissement/modernisation
- Les trois fosses septiques fonctionnent mais ne sont pas conformes à la réglementation en vigueur (1 an, après l'achat, pour régler).

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2110 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES