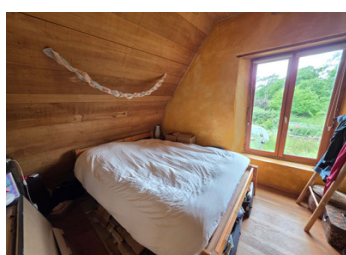


A traditional Périgord house comprising two flats, with grounds and a terrace. In the hills above Sergeac.



## INFORMATION

Ville:	Sergeac
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	127 m <sup>2</sup>
Terrain:	2400 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Close to Saint-Léon-sur-Vézère and its river, Leggett Immobilier is pleased to present this charming 127 m<sup>2</sup> Périgord-style house set on a pleasant plot, ideal for gardening.

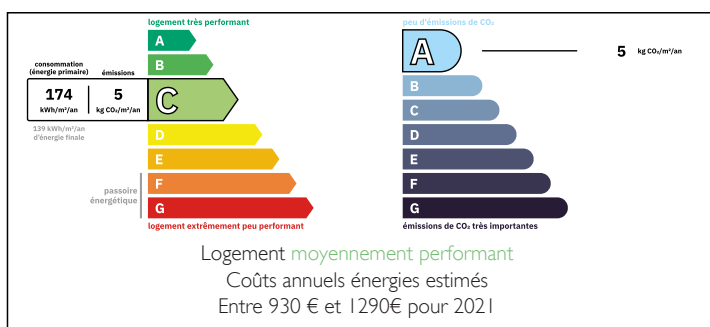
Located in a peaceful countryside setting in the heart of the Périgord Noir, the property is currently divided into two self-contained apartments, offering a range of possibilities: rental investment, a main residence with separate accommodation, or conversion back into a single family home.

The house benefits from a south-west facing aspect, wood and electric heating, terraces, off-road parking, and a compliant septic tank system.

Please note: one apartment is currently rented until March 2027, while the ground-floor apartment will be vacant upon completion of the sale.

Conveniently located near Saint-Léon-sur-Vézère, Montignac-Lascaux, and the well-known Buddhist centres of the region.

## 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

The house is currently arranged as two apartments of approximately 60 m<sup>2</sup> each.

The property is arranged as follows:

Ground floor: There are two access points: one through the utility room at the rear of the house and the other via the front door opening onto the terrace. The accommodation comprises an open-plan kitchen and dining area leading into a living room with a wood-burning stove and French doors. There are two bedrooms located at opposite ends of the apartment, a shower room, a utility room and a separate WC.

First floor: The second apartment features attractive wooden panelling, creating a warm and cosy atmosphere. It has its own independent entrance via a wooden terrace on the gable end of the house. The entrance opens into the main living area with a wood-burning stove, incorporating a dining room and lounge. To the left is an open-plan kitchen. The apartment also includes an office area, a pantry, two bedrooms, a shower room and a separate WC.

This apartment is currently rented to a lady until March 2027. The current rental income is €470 per month.

Surrounded by woodland and meadows, with no overlooking neighbours, this property is a rare opportunity thanks to its peaceful location and rental income potential.

Please contact us for further information or to arrange a viewing.

-----

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:** 1285 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES