

Magnifique ferme rénovée avec piscine, grange, atelier, de nombreuses dépendances et TERRAIN !

EXCLUSIF



## INFORMATION

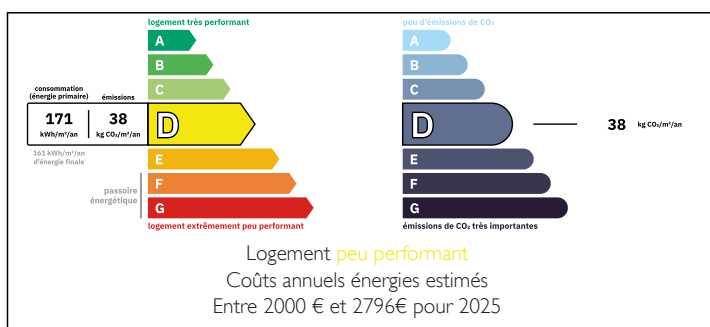
Ville:	Lussas-et-Nontronneau
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	111 m <sup>2</sup>
Terrain:	15231 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Au cœur de la campagne, entourée de ses propres terres et prairies, cette belle propriété de caractère se compose d'un ensemble harmonieux de bâtiments traditionnels organisés autour d'une vaste cour intérieure pavée. Entièrement privée et close, elle offre un cadre de vie paisible et authentique, idéal pour un projet équestre, une petite exploitation agricole ou simplement pour profiter d'un environnement rural privilégié.

La maison principale a bénéficié de rénovations récentes permettant d'allier le confort moderne au charme de l'ancien. Elle propose une agréable pièce de vie de 47,5 m<sup>2</sup> comprenant une cuisine ouverte de style américain, un espace salle à manger et un salon chaleureux agrémenté d'un poêle à bois. L'ensemble est carrelé et particulièrement convivial. Un long couloir dessert trois chambres confortables de 10,7 m<sup>2</sup>, 12,5 m<sup>2</sup> et 12,7 m<sup>2</sup>, bénéficiant toutes d'une vue sur le jardin et...

## 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

Dès l'entrée par le portail, la maison se trouve face à vous. Elle est attenante à une vaste grange de 86 m<sup>2</sup>, accessible également depuis l'intérieur de l'habitation. Face à la maison se situe un atelier de 28 m<sup>2</sup> équipé d'un ancien four à pain en pierre. À droite de la cour, un grand carport couvert de 63 m<sup>2</sup> permet de stationner confortablement trois véhicules et s'accompagne d'une dépendance de 24,5 m<sup>2</sup> destinée au rangement du matériel de jardin. Une ancienne bergerie de 65 m<sup>2</sup> offre encore de nombreuses possibilités d'utilisation pour des animaux, du stockage ou d'autres projets.

À l'extérieur, les prestations sont tout aussi séduisantes. La piscine au sel est chauffée par pompe à chaleur et dispose d'une couverture d'été ainsi que d'une couverture d'hiver. Un puits alimenté par une abondante réserve d'eau complète les équipements. L'électricité est déjà installée à proximité de la piscine, facilitant la création d'une future cuisine d'été ou d'un espace de réception extérieur.

La propriété bénéficie également d'un assainissement entièrement neuf et conforme aux normes actuelles, du double vitrage, d'un chauffage central au fioul ainsi que de toitures en excellent état sur l'ensemble des bâtiments.

Soigneusement entretenue par son propriétaire actuel, cette propriété offre un potentiel remarquable pour une famille souhaitant profiter d'un cadre de vie privilégié, développer une activité avec des animaux, créer un potager ou encore rénover certaines dépendances pour agrandir les espaces habitables.

Une propriété rare, pleine de charme et de possibilités, dans un environnement calme et préservé.

-----  
Les...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1166 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES