LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A21340TYS24

Prix: 265 960 EUR
honoraires charge vendeur

Un Trésor Caché au Cœur du Périgord Noir – Authentique Corps de Ferme en Pierre entre Sarlat + Montignac

INFORMATION

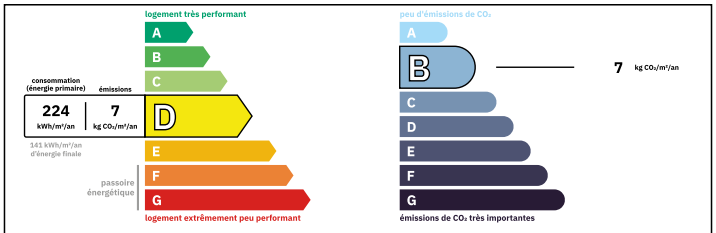
Ville:	La Chapelle-Aubareil
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	200 m2
Terrain:	1800 m2

RÉSUMÉ

À l'abri d'un petit chemin de campagne, au sein d'un hameau des plus pittoresques du Périgord Noir, se dévoile cette magnifique propriété en pierre, pleine de caractère – un véritable trésor caché n'attendant qu'à être sublimé. Idéalement située dans une région prisée, proche des grands sites touristiques tels que Sarlat-la-Canéda, Lascaux ou encore la vallée de la Vézère, cette propriété allie tranquillité et proximité des merveilles du patrimoine local.

Chargé d'histoire et de charme rustique, cet ensemble de bâtiments en pierre, reliés entre eux, a été progressivement restauré au fil des 40 dernières années, tout en conservant ses éléments d'origine : poutres apparentes, sols en galets, murs en pierre, et un toit en lauze typique. L'atmosphère authentique et chaleureuse donne à ce lieu une âme unique, prête à être révélée.

DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 1060 € et 1434€ pour 2021

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

TAXES LOCALES

Taxe habitation: **EUR**

NOTES

DESCRIPTION

La maison principale offre :

Salon spacieux (35,3 m²) : cheminée avec poêle à bois, accès direct depuis la terrasse d'entrée.
Cuisine ouverte : meubles hauts et bas, évier, arrivée d'eau pour lave-vaisselle – à moderniser selon vos envies.
Chambre en rez-de-chaussée (30,5 m²) avec salle d'eau semi-ouverte et WC (2,33 m²), pompe à chaleur murale et poêle à bois.
À l'étage : deux belles chambres (27,6 m² et 21,2 m²), reliées par une salle d'eau « Jack & Jill » avec WC (9,1 m²). Charpente apparente et plafonds cathédrale ajoutent au cachet.
Espaces complémentaires :

Véranda couverte (38,8 m²) : lumineuse, donnant sur le jardin intérieur, parfaite pour recevoir ou se détendre.
Ancien four à pain & buanderie (8,5 m² + espace de rangement 13,8 m²) : avec évier en pierre calcaire – idéal pour cuisine d'été ou atelier.
Salle d'eau & WC (2,2 m²)
Studio / Maison d'amis indépendante :
Ancien abri pour animaux transformé en grand espace indépendant (31,7 m² + mezzanine), parfait pour accueillir famille, amis ou développer une activité de gîte. Escalier en colimaçon menant aux combles aménagés (41,6 m² au total).

Extérieurs :

Jardin intérieur clos, arboré, intime et charmant.
Dépendances en pierre, dont une avec mezzanine (21 m² au total), facilement aménageable.
Parking couvert pour 6 voitures ou plus + abri de jardin en bois.
Possibilité d'acquérir d'autres bâtiments dans le même hameau pour créer un vaste domaine de gîtes ou une propriété familiale élargie.
Une opportunité rare de redonner vie à une demeure pleine d'âme. Que vous recherchiez une résidence paisible, une...