

Authentique grange périgourdine avec potentiel de gîtes – Un bijou caché au cœur du Périgord Noir

EXCLUSIF



INFORMATION

| | |
|--------------|----------------------|
| Ville: | La Chapelle-Aubareil |
| Département: | Dordogne |
| Ch: | 3 |
| SdB: | 2 |
| Surface: | 120 m2 |
| Terrain: | 188 m2 |

RÉSUMÉ

Située dans un hameau paisible de la haute vallée, à proximité de Montignac-Lascaux, cette charmante grange en pierre incarne à merveille l'authenticité de la région. Entourée de paysages bucoliques et à moins de 10 km des célèbres grottes de Lascaux, elle offre un cadre rare et plein de potentiel.

La toiture a été récemment refaite avec des fenêtres Velux double vitrage déjà installées. L'espace intérieur a été préalablement aménagé pour accueillir deux gîtes indépendants, offrant un projet idéal pour la location saisonnière, l'accueil familial ou une retraite créative en Dordogne.



DPE

DPE non requis.

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

Gîte 1 – Configuration 2 chambres

Rez-de-chaussée :

Salon/salle de réception (36 m²) avec cheminée en pierre d'origine

Portes-fenêtres traversantes donnant sur le jardin/terrasse à l'avant et à l'arrière

Escalier en colimaçon en bois menant à l'étage

Étage :

Chambre 1 : 16,5 m²

Chambre 2 : 10,7 m²

Salle de bain : 6,11 m²

Gîte 2 – 1 chambre plein de charme

Rez-de-chaussée :

Cuisine / buanderie : 11,8 m²

Sanitaires / salle d'eau : 5,4 m²

Entrée indépendante via une pièce de vie / salon (27,5 m²) avec cheminée et escalier en colimaçon

Étage :

Chambre : 15,7 m²

Chaque gîte dispose de terrasses extérieures privatives, idéales pour profiter des douces soirées périgourdines ou pour accueillir les vacanciers.

Ce bien unique séduira les amateurs de pierres anciennes, de nature et de projets à fort potentiel dans un environnement exceptionnel.

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES

Montignac-Lascaux 9 km

Sarlat-la-Canéda 17 km

Les Eyzies 22 km

Le Bugue 32 km

Aéroport de Bergerac 76 km

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