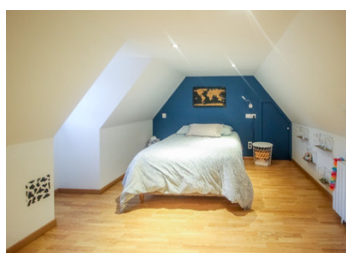


## Domaine en pierre avec étangs et dépendances – Art de vivre en Dordogne, à 15 min de Bergerac



## INFORMATION

Ville:	Campsegret
Département:	Dordogne
Ch:	12
SdB:	6
Surface:	430 m <sup>2</sup>
Terrain:	85000 m <sup>2</sup>

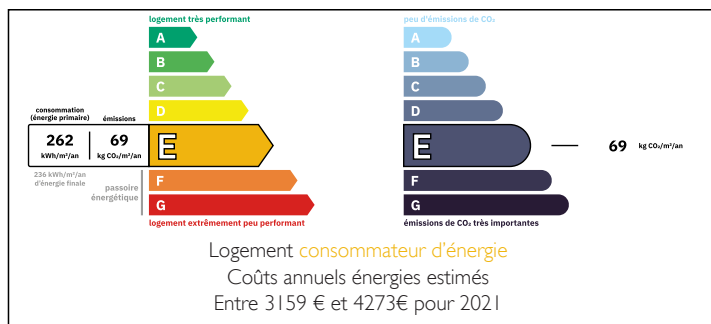
## RÉSUMÉ

Domaine en pierre avec étangs et dépendances – À 15 min de Bergerac

À seulement 15 minutes de Bergerac et de son aéroport, ce domaine en pierre de caractère offre un cadre de vie rare au cœur de la campagne périgourdine. Implantée sur environ 8,5 hectares de prés et de bois, la propriété dispose de deux étangs alimentés par une source, garantissant calme, intimité et authenticité.

L'ensemble développe près de 430 m<sup>2</sup> habitables, répartis sur plusieurs bâtis indépendants : une maison principale chaleureuse, un gîte indépendant, une grange aménagée avec studio, cuisine d'été et piscine chauffée, ainsi que deux maisons louées à l'année, générant des revenus immédiats. Un bâtiment supplémentaire à réhabiliter complète le potentiel du domaine.

## 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

Il y a des propriétés que l'on visite... et d'autres que l'on ressent.

Ce domaine en pierre, niché au cœur de la campagne périgourdine, fait clairement partie de la seconde catégorie.

À seulement 15 minutes de Bergerac et de son aéroport, cette propriété rare s'étend sur environ 8,5 hectares de prés et de bois, ponctués de deux étangs alimentés par une source, offrant un cadre de vie paisible, préservé et profondément authentique.

Ici, tout est pensé pour conjuguer vie privée, accueil et projet patrimonial, sans jamais sacrifier le calme ni l'intimité.

La maison principale, chaleureuse et lumineuse, propose de beaux volumes de vie, une atmosphère authentique grâce à la pierre et à la cheminée, ainsi que plusieurs chambres permettant de recevoir famille et amis en toute sérénité.

Un gîte indépendant, idéal pour une activité locative ou pour accueillir proches et invités, sans empiéter sur l'espace privé.

Une grange aménagée, accueillant atelier, garage, studio et cuisine d'été, ouverte sur une piscine chauffée (10 × 5 m) et ses terrasses, véritable lieu de vie aux beaux jours.

Deux maisons indépendantes actuellement louées à l'année, générant des revenus immédiats et sécurisants.

Un bâtiment supplémentaire à réhabiliter, offrant encore des perspectives de développement selon vos projets.

Au total, près de 430 m<sup>2</sup> habitables, répartis intelligemment sur plusieurs bâtis, permettant une grande liberté d'usage.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 2100 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES