

Charmante propriété en pierre de caractère. Situation isolée et privée. Terrain et piscine. Périgord Vert



## INFORMATION

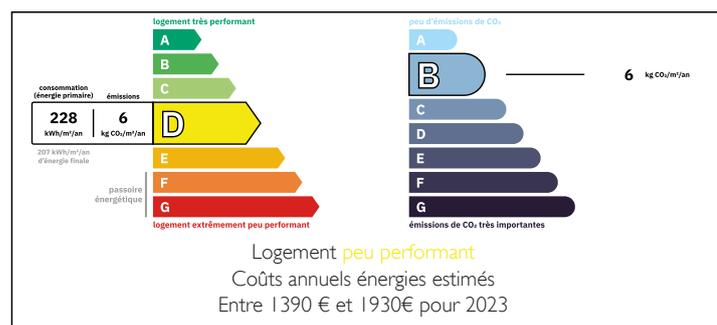
Ville:	Saint-Paul-la-Roche
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	134 m <sup>2</sup>
Terrain:	29623 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Cette ancienne maison, datant de 1776, a été restaurée avec amour et a conservé de nombreux éléments d'origine. Elle est située à une courte distance du village, est totalement privée, sans voisins proches, et offre des vues sur la campagne environnante. Elle dispose d'un charmant jardin et d'une belle piscine creusée avec terrasse ensoleillée. Il y a une prairie d'environ 2 hectares.

Le village dispose d'un bar et d'un véritable esprit de communauté français. Le bourg de Thiviers avec tous les commerces et une gare se trouve à 10 minutes.

## 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

Cette belle ferme en pierre, restaurée avec amour et des murs en pierres apparentes et de poutres au plafond, dispose d'une cuisine simple, lumineuse et spacieuse avec un sol en pierre d'origine, une grande cheminée et une cuisinière de type AGA. Des portes mènent à une terrasse couverte. Des marches mènent au salon, qui dispose une cheminée avec poêle à bois, de doubles portes donnant sur l'arrière et la terrasse de la piscine. Il y a 3 chambres et 3 salles de bains. L'une des chambres est située au niveau inférieur et dispose d'une salle d'eau attenante, c'est une annexe privée qui intègre le four à pain restauré.

Le jardin bien entretenu et bien planté avec une prairie fait un peu moins de 3 hectares. Le jardin compte de nombreux arbres fruitiers et un arbre à noix, un potager et des jardins d'herbes aromatiques, des rosiers et d'autres arbres et plantes magnifiques. Il y a une parcelle de bois attenante (2,910m<sup>2</sup>). Le pré de 2 hectares est en pente douce et conviendrait pour un poney ou des chèvres, il y a deux puits sur la propriété dont un au fond du pré.

Deux côtes de la toiture de la maison principale ont été rénovés (2018 et 2021). Le four à pain a été restauré en 2022.

La fosse septique est aux normes.

La maison a été louée pendant les mois d'été seulement et rapporte un bon revenu.

-----> MAISON

REZ-DE-CHAUSSÉE :

--CUISINE 41,4m<sup>2</sup> (5,97m...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **989 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES