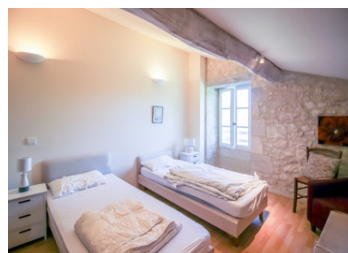
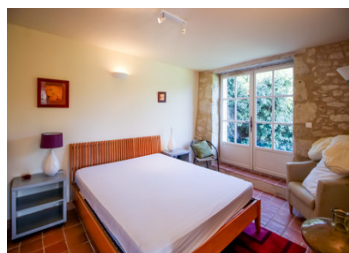
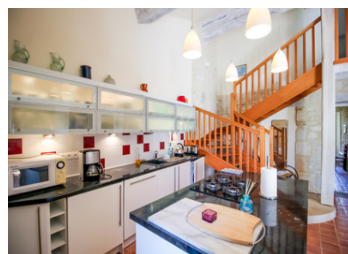


## SOUS OFFRE - Maison en pierre rénovée clé en main avec jardin et potentiel piscine au cœur du Périgord Pourpre



## INFORMATION

Ville:	Gageac-et-Rouillac
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	130 m <sup>2</sup>
Terrain:	703 m <sup>2</sup>

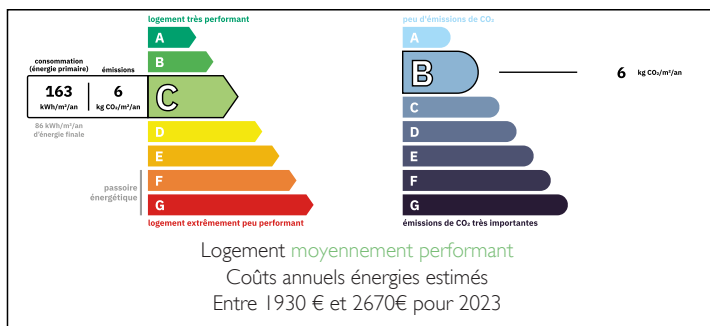
## RÉSUMÉ

Au cœur d'un village paisible du Périgord Pourpre, à proximité des vignobles réputés et des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle, cette maison en pierre récemment rénovée incarne l'équilibre parfait entre charme authentique et confort contemporain.

Entièrement meublée et prête à vivre, elle développe un vaste espace de vie de 50 m<sup>2</sup> exposé plein sud, réunissant cuisine équipée, salle à manger conviviale et séjour cathédrale baigné de lumière. Quatre chambres, dont une suite parentale en rez-de-chaussée avec accès direct au jardin, ainsi que deux salles de bain, offrent une configuration idéale pour une résidence secondaire ou un projet locatif de qualité.

Les jardins privés sans vis-à-vis et le terrain latéral aménageable, propice à l'installation d'une piscine, complètent ce bien clé en main.

## 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

Nichée au cœur d'un village préservé du Périgord Pourpre, cette maison en pierre récemment rénovée offre un cadre de vie authentique et recherché, à proximité immédiate des vignobles réputés, des chemins historiques de Saint-Jacques-de-Compostelle et du château de Gageac-et-Rouillac.

Un environnement paisible, propice au ressourcement, au cœur d'un territoire emblématique de l'art de vivre périgourdin.

Entièrement rénovée avec soin et proposée meublée, la propriété se distingue par son caractère clé en main, sans travaux à prévoir. Elle constitue une solution idéale aussi bien pour une résidence secondaire confortable que pour un investissement locatif patrimonial dans un secteur à forte attractivité touristique.

Dès l'entrée, les volumes et la luminosité séduisent. Le vaste espace de vie d'environ 50 m<sup>2</sup>, exposé plein sud, s'organise autour d'une cuisine moderne entièrement équipée, d'une salle à manger conviviale et d'un séjour cathédrale impressionnant, offrant hauteur sous plafond et atmosphère chaleureuse. Cet espace central, pensé pour le partage et la convivialité, bénéficie d'une belle ouverture sur l'extérieur.

La maison propose quatre chambres élégantes, réparties de manière fonctionnelle. Au rez-de-chaussée, une première chambre avec accès direct au jardin latéral permet une vie de plain-pied. La suite parentale, généreuse et intimiste, dispose de sa propre salle d'eau et s'ouvre sur un jardin arrière privatif sans vis-à-vis, véritable havre de tranquillité.

À l'étage, une mezzanine lumineuse, idéale pour le télétravail ou un espace lecture, dessert deux chambres de belles dimensions ainsi qu'une salle d'eau complète.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 937 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES