

Charmante et Spacieuse Propriété Familiale au Cœur du Périgord Noir – Simeyrols (Proche de Sarlat)



INFORMATION

Ville:	Simeyrols
Département:	Dordogne
Ch:	6
SdB:	2
Surface:	206 m ²
Terrain:	6366 m ²

RÉSUMÉ

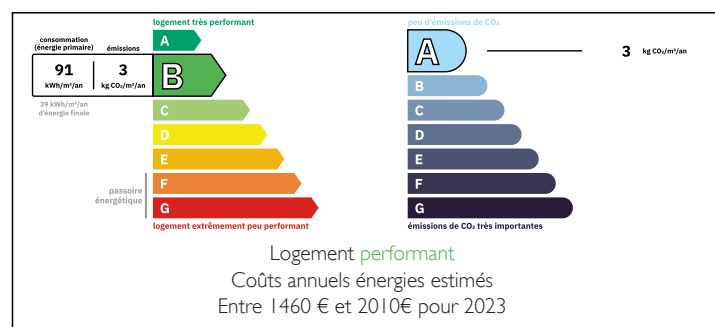
Découvrez cette propriété exceptionnelle de 206 m² habitables, avec un potentiel d'extension jusqu'à 308 m², située au cœur du très recherché Périgord Noir et à seulement quelques minutes de Sarlat-la-Canéda. Parfaitement adaptée à une grande famille, à un projet intergénérationnel ou à un investissement locatif, elle offre un confort moderne allié à un style de vie champêtre. La lumineuse pièce de vie de 94 m² s'ouvre sur de vastes terrasses couvertes, idéales en toutes saisons. Cinq chambres réparties sur deux niveaux, avec possibilité d'aménagements supplémentaires dans le garage/annexe.

À l'extérieur : piscine chauffée de 11 x 6 m avec terrasse en bois, four à pizza, verger, potager et boxes à chevaux. Atouts éco : pompe à chaleur, chauffe-eau thermodynamique récent et panneaux solaires générant un revenu grâce à la revente de l'électricité excédentaire.

Une rare opportunité d'allier espace,...



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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1955 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Maison principale

Superbe séjour/salle à manger de 94 m², baigné de lumière, avec accès direct à plusieurs terrasses couvertes — parfait pour recevoir ou se détendre.

5 chambres au total :

Rez-de-chaussée : 2 chambres spacieuses dont une suite parentale avec accès direct à une grande salle de bains familiale (baignoire d'angle + douche à l'italienne).

Étage : 3 autres chambres, salle d'eau et WC séparés.

Garages & annexes

Grande pièce avec cheminée traditionnelle, actuellement utilisée comme garage/stockage, facilement transformable en surface habitable supplémentaire (sous réserve d'autorisations).

Comprend une cuisine équipée compacte, une chambre et un WC.

Garage supplémentaire attenant offrant une grande flexibilité d'usage.

Extérieur

Piscine chauffée de 11 x 6 m (chlore) avec terrasse en bois élégante et espaces multi-niveaux.

Four à pizza extérieur pour les soirées conviviales.

Verger, espace de pâturage pour chevaux, potager et boxes en dur — idéal pour les amoureux de la nature ou les cavaliers amateurs.

Éco & confort

Chauffage central par pompe à chaleur.

Double vitrage intégral.

Panneaux solaires couvrant largement les besoins du foyer, avec revente du surplus au réseau.

Chauffe-eau thermodynamique récent (2 ans).

Situation

Implantée à Simeyrols, charmant village du Périgord Noir réputé pour sa beauté naturelle, sa gastronomie et son patrimoine. Sarlat-la-Canéda, avec ses ruelles médiévales, ses marchés animés et sa richesse culturelle, se trouve à quelques minutes