

Propriété Rare avec maison, 2 gîtes et près de 9 hectares



## INFORMATION

Ville:	Aubas
Département:	Dordogne
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	173 m <sup>2</sup>
Terrain:	89000 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

En Périgord Noir, venez découvrir cette ensemble immobilier rare et authentique, À seulement 20 minutes de Sarlat et 10 minutes de Montignac, en plein cœur de la vallée de la Vézère. Cette propriété vous offre un cadre de vie idéale, en pleine nature et sans aucun vis-à-vis, non loin des commodités.

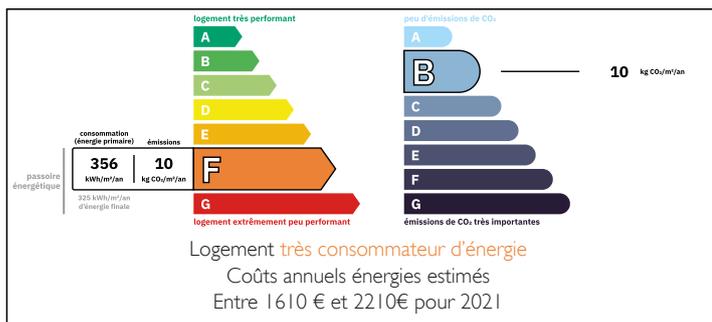
Commençons par maison principale chaleureuse, parfaitement entretenue, avec trois belles chambres, chacune disposant de sa propre salle de bain, et des espaces de vie spacieux et lumineux où il fait bon vivre.

À cela s'ajoutent deux logements indépendants : un gîte entièrement prêt à recevoir, et un second, quasiment achevé, qui ne demande qu'à prendre vie selon vos envies.

Le tout s'étend sur près de 9 hectares, entre prairies et bois, dans un environnement paisible où règnent

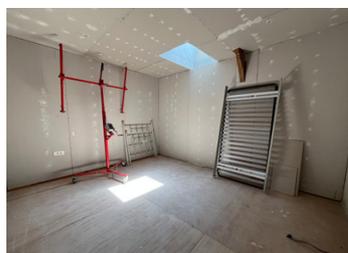


## DPE



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

I - La maison principale propose des volumes agréables et une distribution fonctionnelle.

Au rez-de-chaussée :

- La cuisine et la salle à manger de 29 m<sup>2</sup>, spacieuse, avec un accès direct à la terrasse donnant sur une vue à 360.
- Le salon indépendant de 29 m<sup>2</sup> avec un bar privatif typique irlandais.
- Un hall d'entrée
- Un WC indépendant

Ces pièces sont chauffées par deux poeles à bois, de part et d'autre des pièces, dégageant un esprit chaleureux et convivial.

Vous aurez la possibilité d'ouvrir le salon sur la cuisine et créer une pièce principal d'un peu plus de 60 m<sup>2</sup>.

L'ensemble des sols en parquet massif est en excellent état. Les murs, les solives et l'ensemble des éléments structurels sont parfaitement entretenus. Les menuiseries sont en simple vitrag, n'empechant en aucun cas le confort de la maison.

À l'étage :

- Trois grandes chambres de 13 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup>,
- Chaque chambre dispose de sa propre salle de bain, WC, ou salle d'eau privative, offrant ainsi un grand confort

Sous-sol :

- Total de 72 m<sup>2</sup>, idéal pour le stockage ou l'aménagement d'un espace de rangement supplémentaire.

II - Gite I – 42 m<sup>2</sup>

- Entièrement rénové et opérationnel
- Une pièce de vie agréable de 20 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte, salon et espace repas,
- Deux chambres de 9m<sup>2</sup>
- Une salle de bain et un WC

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES