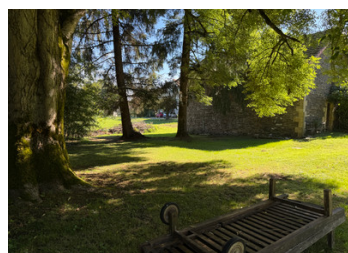


## Charmante Maison de village 4 ch. avec tour, Grange (ancienne forge) & jardin clos et arboré – Périgord Vert



## INFORMATION

Ville:	Sarrazac
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	126 m <sup>2</sup>
Terrain:	2812 m <sup>2</sup>

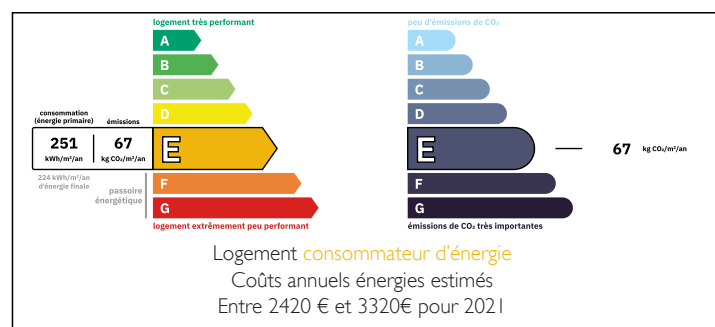
## RÉSUMÉ

Charmante propriété de village, pleine de caractère, avec grange détachée, située au cœur d'une communauté rurale. À seulement 10 minutes du village touristique de Jumilhac-Le-Grand, célèbre pour son château digne d'un conte de fées, et à 12 minutes de Thiviers, ville de marché animée avec toutes commodités, marchés hebdomadaires, restaurants et gare reliant Limoges et Périgueux.

La propriété comprend une tour avec terrasse, 4 chambres, ainsi qu'un grand jardin clos et arboré avec arbres fruitiers, poulailler et enclos. Une vaste Grange en pierre (l'ancienne forge), indépendante, complète l'ensemble – idéale comme atelier, garage ou projet de gîte.

Entourée de campagne vallonnée, rivières, forêts et sentiers de randonnée, la maison offre calme, espace et un cadre naturel préservé, tout en restant proche des commodités et sites touristiques. Parfaite

## 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

Anciennement l'épicerie du village, cette charmante maison met en valeur une tour distinctive avec terrasse-balcon privée. La propriété allie le charme de l'ancien – poutres apparentes, bois naturel – à des aménagements modernes et harmonieux, pour un confort de vie optimal.

Au cœur de la maison se trouve une agréable pièce de vie ouverte avec cheminée et insert, offrant un espace chaleureux et convivial, avec une bonne circulation. La cuisine équipée comprend des meubles bas, un four avec plaque de cuisson, hotte aspirante et lave-vaisselle. La maison dispose de quatre chambres – dont deux en rez-de-chaussée – ainsi qu'une salle d'eau familiale. Menuiseries double vitrage, chauffage central au fioul, tout-à-l'égout. À l'étage, une pièce sous combles avec poutres magnifiques offre un potentiel d'aménagement supplémentaire.

Sur la gauche du hall d'entrée, on trouve l'ancienne épicerie du village. Cette pièce s'intègre parfaitement dans la maison et offre un excellent potentiel de développement. Une pièce supplémentaire attenante pourrait convenir pour un bureau ou un atelier d'artiste.

Sous la pièce de vie principale se trouve un sous-sol avec cave, chaufferie, et pièce polyvalente idéale pour une cuisine d'été ou buanderie.

À l'extérieur, la maison bénéficie d'un jardin clos et arboré, avec arbres fruitiers, essences ornementales et un poulailler avec enclos – parfait pour une vie rurale. Un champ attenant sur le côté et à l'arrière offre encore plus d'espace et d'intimité.

Un atout supplémentaire : une belle Grange indépendante en pierre, anciennement la forge du village....

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1000 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES