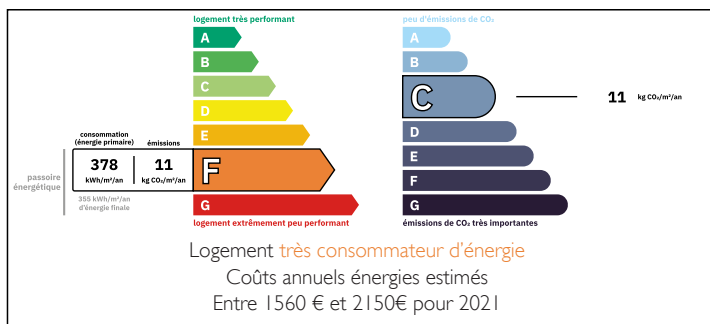


Maison de charme en pierre avec dépendances et jardin, entre Dordogne & Vézère - Hameau paisible | 15km Sarlat

EXCLUSIF



DPE



INFORMATION

Ville:	Saint-Cyprien
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	156 m2
Terrain:	1114 m2

RÉSUMÉ

Située sur un coteau dominant les vallées de la Vézère et de la Dordogne, dans un hameau paisible au bout d'une impasse, cette authentique maison en pierre du XVIII^e-XVIII^e siècle, a conservé son cachet d'origine (pierre, volumes, atmosphère) tout en offrant le confort moderne.

Elle offre aujourd'hui 155m², dont 101 m² habitables, un vaste salon lumineux avec poêle à bois, plusieurs espaces de vie bien délimités (lecture, repas, détente), une grande cuisine conviviale et un agréable jardin plein sud pour déjeuner au soleil. Un atelier-buanderie avec sortie sur le jardin vient parfaire ce niveau.

À l'étage, vous trouverez 2 chambres avec point d'eau, ainsi qu'un demi-niveau supérieur menant à des espaces aménagés en chambres, bureau / studio, non comptés comme surface habitable aujourd'hui.

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 habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Située dans un charmant hameau au bout d'une impasse, cette belle maison en pierre du XVIII^e-XVIII^e siècle, entre les vallées de la Vézère et de la Dordogne, offre un cadre paisible et plein d'authenticité.

Un lieu unique, alliant charme d'antan et confort moderne.

Cette belle bâtisse en pierre offre un vaste salon (40 m²) baigné de lumière et organisé en plusieurs zones conviviales : coin lecture, espace repas, salon avec poêle à bois.

La grande cuisine (21 m²) allie fonctionnalité et convivialité.

Ces volumes généreux se prolongent sur un jardin d'accueil orienté plein sud, parfait pour profiter du soleil dès le matin.

A l'étage vous trouverez 2 chambres avec point d'eau, ainsi qu'un demi-niveau supérieur menant à des espaces aménagés (45m²) aujourd'hui en chambres et bureaux / studio, mais qui n'entrent pas dans la comptabilité de la surface habitable, ce qui en fait très clairement un potentiel de développement et de plus-value important.

Les surfaces et potentiel :

Actuellement, 101 m² sont habitables sur un total de 155 m², offrant un fort potentiel d'agrandissement grâce à plusieurs espaces déjà existants :

- 2 espaces aménagés en bureaux
- 2 espaces aménagés en chambres
- Une pièce sous rampants (10m²) reste à aménager pour la rendre habitable.
- Un grenier aménageable (30 m²)
- Un atelier-buanderie (19 m²) avec accès direct au jardin.

Les extérieurs :

Le terrain de 1100m² comprend un agréable jardin d'accueil, une parcelle de 700m² en partie boisée propice à la création d'un potager, d'un espace