

Ancien corps de ferme de caractère en Périgord avec deux habitations, granges et 9.3 ha proche de Montignac



INFORMATION

Ville:	La Chapelle-Aubareil
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	77 m2
Terrain:	97308 m2

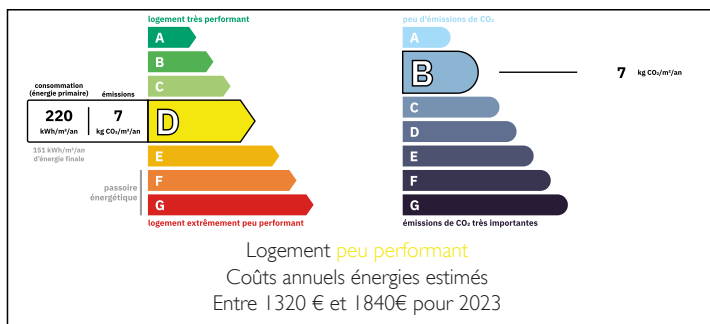
RÉSUMÉ

Au cœur de la campagne du Périgord Noir, à proximité de Montignac-Lascaux, cet ancien corps de ferme offre un bel équilibre entre authenticité, espace et potentiel d'évolution. L'ensemble comprend une maison principale habitable, une seconde habitation à rénover ainsi qu'un vaste ensemble de dépendances agricoles offrant de nombreuses possibilités : stockage, atelier, activité artisanale, projet équestre ou activité rurale.

La maison principale bénéficie déjà d'améliorations telles que le double vitrage, la climatisation réversible et des rafraîchissements intérieurs permettant une installation immédiate.

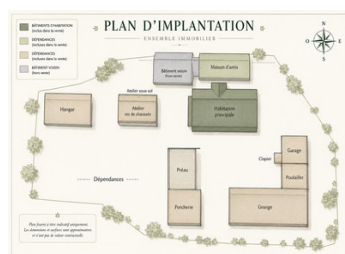
Implantée sur environ 1,5 hectare autour des bâtiments et complétée par environ 7,8 hectares non attenants de prés, pâtures et bois, cette propriété séduira les acquéreurs recherchant espace, authenticité et liberté de créer un projet de vie au

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: 830 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Situé au cœur de la campagne du Périgord Noir, à proximité de la ville historique de Montignac-Lascaux, cet ancien corps de ferme séduit par son authenticité et son environnement paisible. Construit en pierre traditionnelle couleur miel et entouré de nature, l'ensemble offre un équilibre rare entre confort existant, héritage rural et potentiel d'évolution.

La maison principale, développant environ 77,5 m² habitables, a bénéficié de plusieurs améliorations ces dernières années permettant une occupation confortable tout au long de l'année tout en conservant son caractère d'origine.

Rez-de-chaussée :

Salon avec cheminée (29 m²)

Cuisine indépendante avec cheminée (19 m²)

Chambre (13,5 m²)

Salle d'eau (5,6 m²)

WC indépendant (1,4 m²)

À l'étage, les combles d'environ 74 m² disposent d'un plancher ainsi que d'un plafond isolé, offrant diverses possibilités d'aménagement sous réserve des autorisations nécessaires : espace de vie supplémentaire, atelier, bureau ou stockage.

Seconde habitation mitoyenne à rénover comprend :

Entrée (2,8 m²)

Chambre 1 (18,4 m²)

Chambre 2 (11,8 m²)

Salle d'eau (3 m²)

Sous-sol ouvert (34 m²)

À l'extérieur :

L'un des grands atouts de cette propriété réside dans son remarquable ensemble de bâtiments agricoles traditionnels organisés autour des espaces de cour. Anciennes granges, étables, hangars et espaces de stockage témoignent du passé agricole du lieu tout en offrant aujourd'hui une grande