|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Maison Ancienne** - **Région LE BUGUE**

|  |
| --- |
|  |
| **REF : MP113795**En Périgord Noir, entre la Vallée Dordogne et la Vallée Vézère, sur les hauteurs d'un petit village avec commerces et à 25 minutes de Sarlat, cette propriété est un ancien corps de ferme. Elle est implantée très au calme, sur environ 3 hectares de terrain en nature de jardin, près et bosquets. Elle comprend une grande maison principale avec des pièces très lumineuses en prise directe avec le jardin, un gîte ou maison d'amis entièrement rénové, une piscine chauffée idéalement implantée, une grande grange attenante à la maison principale et diverses petites dépendances. Le gîte, entièrement rénové, se loue très bien, fort de sa position très privative qui n'empiète pas du tout sur l'espace de vie de la maison principale et de ses 3 chambres avec salle d'eau/bain. La maison principale d'environ 200 m² habitables, profite de belle terrasses et de la vue.Une belle propriété dans un beau lieu! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr**Prix : 795 000 € \*** \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 5,00% soit 757 143 €net vendeur. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Surface Habitable :** 316 m² **Surface Terrain :**30 000 m²**N° de chambres :**6 **Etat :** Très bon  | **Année de construction :** **Chauffage :** Electricité **Taxe Foncière :** €  |

|  |  |
| --- | --- |
| Rez de chaussée:Buanderie de 7,5 m².Bureau de 19 m² avec escalier menant à l'étage.Cuisine de 12 m², équipée donnat sur une terrasse couverte.Séjour de 40 m² avec sol carrelé, poutres apparentes et escalier d'origine menant au 1er étage.Veranda /salle à manger de 36 m² avec carrelage en travertin.1er étage:3 Chambres 1 de 21 m² climatisée, 1 de 15 m² avec salle d'eau privative et 1 de 16,5 m² avec balcon, climatisation et salle d'eau privative.Pièce de 13 m² avec coin bureau.Salle de bains de 12 m², avec baignoire et douche à l'italienne.Dépendances:Chambre d'hôtes indépendante de 26 m² située au rdc de la grange donnant sur un patio privé.Gîte terminé en 2023, de 77 m² de plain pied, double vitrage et chauffage électrique comprenant une pièce à vivre de 40 m² donnant sur une terrasse de 27 m², buanderie de 4,5 m², 2 chambres de 13,5 et 10 m² avec salle d'eau et salle de bain.2 Granges 1 attenante à l'habitation avec gîte, débarras, atelier et grenier, et la deuxième avec façade ouverte et garage pour deux voitures.DPE:Consommation énergétique en énergie primaireEmission de gaz à effet de serreChauffage:Climatisation réversible  | Chauffage (suite):ElectriqueEquipements divers:Double vitrageFosse septiqueServices:Aéroport 40 mn, BERGERAC.Autoroute 20 mn.CalmeChambre d'hôtesCommerces 10 mn.DépendanceEcole 10 mn.Gare 15 mn.GîtesHôpital 30 mn.Internet / ADSLVuePlain-piedTerrain:ArboréBoiséPiscine de 10x5, chauffée.PuitsTerrain  |

|  |
| --- |
|    |

 |
|  |

 - Tel: «tel\_agence-