|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Gîtes chambres d'hôtes** - **Région SARLAT**   |  | | --- | |  | | **REF : AP2674**  Superbe ensemble en pierres situé au cœur du Périgord Noir, offrant un cadre de vie exceptionnel sans aucune nuisance. Cette propriété comprend une maison principale, un gîte attenant et une grange aménagée, le tout sur un terrain de 55 000 m² en prairie et bois, à seulement 10 minutes des commerces et de la gare SNCF.  La maison principale dispose de 4 chambres, dont une en rez-de-chaussée, et d’un vaste séjour de 54 m² avec des pierres apparentes qui ajoutent du caractère à l'ensemble. Elle est équipée d'une pompe à chaleur air/eau pour un chauffage efficace et écologique. En sous-sol, trois caves offrent de nombreuses possibilités de rangement ou de stockage.  Le gîte attenant de 40 m² comprend une pièce à vivre, une salle d'eau avec toilettes, ainsi qu’une mezzanine, idéal pour accueillir des invités ou générer un revenu locatif.  La grange, transformée en restaurant par les propriétaires actuels, se compose d'une cuisine, d'un coin bar, d’un bureau et d’une grande salle à l'étage. Chauffée par un système de chauffage central au gaz par le sol, cette grange peut continuer à être exploitée en tant que restaurant ou être aménagée en un gîte supplémentaire selon vos besoins.  Le terrain de 55 000 m², composé de prairies et de bois, offre un cadre naturel et paisible, parfait pour les amoureux de la nature.  Ne manquez pas cette opportunité unique d'acquérir un ensemble en pierres avec de nombreuses possibilités au cœur du Périgord Noir.  Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr  **Prix : 661 500 € \***  \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 5,00% soit 630 000 €net vendeur. |  |  |  | | --- | --- | | **Surface Habitable :** 186 m²  **Surface Terrain :**55 000 m² **N° de chambres :**4  **Etat :** | **Année de construction :** 1900  **Chauffage :** Aucun  **Taxe Foncière :** € |  |  |  | | --- | --- | | Situation du bien:  Campagne non isolée  Rez de Jardin:  3 Caves 8,45 m2 - 34,13 m2 et 22,87 m2  Rez de chaussée:  Chambre 11,77 m2.  Cuisine 19,86 m2.  Salon 54,88 m2.  Salle de bains / toilette de 7,70 m2.  WC 1,91 m2.  1er étage:  3 Chambres 12 m2 chacune  Couloir 8 m2  Salle d'eau / toilette 6 m2  Dépendances:  Gîte attenant de 40 m2 avec pièce à vivre, salle d'eau, toilette en rdc et mezzanine à l'étage.  Grange de 117 m2 anciennement en restaurant avec en rdj cave. En rdc : réserve (3m2), cuisine (30 m2), toilette (10 m2) bureau (13 m2), salle/bar (29 m2). Au premier étage : Salle de 42 m2.  DPE:  Consommation énergétique en énergie primaire 181,00 KWHep/m²an D  Consommation énergétique en énergie primaire 145,00 KWHep/m²an C  Emission de gaz à effet de serre 4,00 Kgco2/m²an A  Emission de gaz à effet de serre 37,00 Kgco2/m²an D  Année de référence utilisée pour établir la simulation des dépenses annuelles 2021 | DPE (suite):  Année de référence utilisée pour établir la simulation des dépenses annuelles 2021  Date de réalisation DPE 05/03/2024  Date de réalisation DPE 05/03/2024  Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques 1 650,00 €  Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques 1 470,00 €  Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques 2 260,00 €  Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques 2 040,00 €  Chauffage:  bois  CC Gaz par le sol dans le restaurant  Electrique  Pompe à chaleur air/eau dans la maison  Equipements divers:  Fosse septique  Fenêtres:  Bois  Double vitrage  Services:  Ville la plus proche : MEYRALS  Calme  Commerces 10 minutes  Ecole  Gare 10 inutes  Vue  Terrain:  Arboré  Toiture:  Tuiles  Vue:  Dégagée |  |  | | --- | |  | |
|  |

- Tel: «tel\_agence-