|  |  |
| --- | --- |
| https://gildc.activimmo.ovh/mesimages/logo117gildc.jpg | **AGENCE DU PERIGORD**  1, Voie de la Vallée SAINT-CYPRIEN  05 53 28 96 75 - agenceduperigord@gmail.com |

|  |  |
| --- | --- |
| Ensemble en pierre de trois gîtes et une maison principale avec vue panoramique sur la vallée de la Dordogne. | |
| Situé à COUX ET BIGAROQUE  Prix: 749 000 €  Réf. : AP2725 | https://gildc.activimmo.ovh/pic/420x280/17gildc6503050p626752c363cf193.jpg |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | **9 Chambres** |  | **4 Salles d'eau**  **3 Salles de bains** | |  | **Surface habitable : 375 m²** |  | **Terrain : 5,400 m²** | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| |  | | --- | | Descriptif | | Située au sommet d'une colline, à l'orée d'un hameau offrant une vue fabuleuse sur la vallée et la rivière de la Dordogne, cette propriété exceptionnelle est gérée comme une entreprise de gîtes très prospère. 4 maisons indépendantes en pierre, magnifiquement proportionnées, décorées et équipées, offrent 9 chambres. Les trois maisons actuellement utilisées comme gîtes peuvent accueillir jusqu'à 15 personnes. Les propriétaires occupent une charmante et grande maison de 2 chambres à coucher. La propriété est vendue clé en main, y compris le contenu, le marketing et les réservations futures. UNE OPPORTUNITÉ RARE !  Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | Caractéristiques principales | | | | Type: Gîtes chambres d'hôtes Année constr.: 1200 Piscine 1 | Etat: Bon Surf. habitable: 375 m² Terrain: 5,400 m² Séjour: 66 m² Hameau / Village Exposition: S | 9 Chambres 3 Salles de bain 4 Salle d'eau 14 Pièces 1 Bureau Chauffage: Electricité et bois | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Détails complémentaires | | | SITUATION DU BIEN:  - Hameau   REZ DE CHAUSSÉE:  - Hall d'entrée   - Salon 66 m2 avec deux poêles à bois et grande cuisine entièrement équipée.  1ER ÉTAGE:  - Bureau /palier de 11 m2 avec parquet stratifié.  - 2 Chambres 19 m2 et 16,5 m2 avec parquet stratifié.  - Salle de bains 7 m2 baignoire, douche et toilette.  DÉPENDANCES:  - Abri bois en pierre  - Gîte 110 m2 avec séjour-cuisine de 36 m2. Au premier étage : une chambre (16 m2), salle d'eau/toilette (13 m2). Au deuxième : deux chambres (14 m2 x 2), salle d'eau/toilette (6 m2)  - Gîte 70 m2 avec séjour/cuisine (30 m2). Au premier étage : une chambre (21 m2), salle d'eau/toilette de 6 m2.  - Gîte de 110 m2 avec entrée (6 m2) salon (27 m2), cuisine (14 m2) salle d'eau/toilette (10,5 m2). Au premier étage : trois chambres (15 m2 et 12 m2 x 2), salle de bains/toilette (8,5 m2)  - Grange 30 m2 en pierre à rénover.  - Autres buanderie 26 m2 avec sol carrelé, lingerie au premier étage (20 m2). | DPE:  - Consommation énergétique (en énergie primaire): 320 KWHep/m²an Classe E Gîte La Boulangerie  - Consommation énergétique (en énergie primaire): 321 KWHep/m²an Classe E Gîte la Vieille Grange  - Consommation énergétique (en énergie primaire): 254 KWHep/m²an Classe E maison principale  - Consommation énergétique (en énergie primaire): 393 KWHep/m²an Classe F LA MAison Périgourdine  - Emission de gaz à effet de serre: 9 Kgco2/m²an Classe B Gîte la Boulangerie  - Emission de gaz à effet de serre: 8 Kgco2/m²an Classe B maison principale  - Emission de gaz à effet de serre: 12 Kgco2/m²an Classe C Gîte La Maison Périgourdine  - Emission de gaz à effet de serre: 63 Kgco2/m²an Classe E Gîte La Vieille Grange  - Année de référence utilisée pour établir la simulation des dépenses annuelles 2021  - Date de réalisation DPE 16/04/2024  - Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques: 1860 € pour la maison principale  - Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques: 900 € pour le gîte la boulangerie  - Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques: 2170 € pour le gîte la maison périgourdine  - Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques: 2050 € pour le gîte la vieille grange  - Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques: 2570 € pour la maison principale  - Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques: 1260 € pour le gîte la boulangerie  - Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques: 2980 € pour le gîte la maison périgourdine  - Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques: 2830 € pour le gîte la vieille grange  CHAUFFAGE:  - Electrique + bois   EQUIPEMENTS DIVERS:  - Fosse septique   FENÊTRES:  - Double vitrage   SOUS SOL:  - Cave 58 m2.  TERRAIN:  - Cloturé   - Jardin   - Piscine 16 x 6, 3 m de profondeur au bout du bassin. Bassin pour les enfants adjacent, grande margelle dallée, terrasse ensoleillée et local technique pompe piscine.  - Portail   VUE:  - Dégagée   - Vue panoramique   - Vue sur la rivière | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | DPE | | | Classe énergétique : E | Classe GES : B | | https://dpe.files.activimmo.com/elan?dpe=320&ges=9 | https://dpe.files.activimmo.com/elan/ges/?ges=09 | | Date de réalisation DPE 16/04/2024  Année de référence utilisée pour établir la simulation des dépenses annuelles 2021  Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques: 1860 € pour la maison principale, Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques: 900 € pour le gîte la boulangerie, Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques: 2170 € pour le gîte la maison périgourdine, Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques: 2050 € pour le gîte la vieille grange  Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques: 2570 € pour la maison principale, Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques: 1260 € pour le gîte la boulangerie, Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques: 2980 € pour le gîte la maison périgourdine, Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques: 2830 € pour le gîte la vieille grange | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Photos | | | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/17gildc6503050p16752c353938c5.jpg | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/17gildc6503050p426752c35243157.jpg | | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/17gildc6503050p436752c35428711.jpg | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/17gildc6503050p486752c352dd1e6.jpg | | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/17gildc6503050p36752c355afdef.jpg | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/17gildc6503050p476752c35503a20.jpg | | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/17gildc6503050p526752c3548e792.jpg | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/17gildc6503050p326752c35655de2.jpg | | https://gildc.activimmo.ovh/pic/255x170/17gildc6503050p366752c3571d4b8.jpg | https://qrcode.kaywa.com/img.php?s=3&d=https%3A%2F%2Fwww.agenceduperigord.fr%2Findex.php%3Faction%3Ddetail%26nbien%3D6503050%26clangue%3Dfr | |