|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Demeures en Périgord**  05 53 06 97 44  dperigord@orange.fr  **www.demeuresenperigord.com**  TOUTES TRANSACTIONS IMMOBILIERES |  |
| SAS Demeures en Périgord - Siège social : 23 avenue de la Préhistoire - 24620 Les Eyzies  R.C.S. Bergerac - Carte professionnelle n° CPI 2402 2018 000 024 518 délivrée par la CCI Dordogne - Siret 801 169 871 00010 - N°TVA : FR72 801 169 871 | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DEP0852** | **689 000 € H.A.I**  dont 6,00% d'honoraires à charge de l'acquéreur Prix honoraires exclus : 650 000 € | **Vastes volumes et calme olympien pour cet ancien corps de ferme avec 14 hectares** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Détails** | **Région ROUFFIGNAC ST CERNIN** |
| Rez de chaussée:   * Buanderie / Chaufferie d'environ 28m². * Cave en sous sol d'environ 8m². * 3 Chambres d'environ 13m² chacune. * Couloir d'environ 17m² avec placards. * Pièce de rangement d'environ 8m². * Pièce à vivre Environ 84m² avec cuisine ouverte - poutres apparentes, carrelage au sol. Emplacement pour créer une cheminée centrale. * Salle de bains avec douche italienne de 10m². * WC.   1er étage:   * Grenier aménageable en totalité sur environ 150m² - hauteurs sous plafonds de 2m30..   Dépendances:   * 2 Chambres dans des cabanes. * cuisine d'été avec terrasse couverte. * Gîte / chalet d'environ 55m² avec pièce à vivre, chambre, mezzanine et salle d'eau. CHauffage au bois.. * Grange en pierres d'environ 75m² utilisée comme atelier. * Local Une annexe d'environ 16m² ;. * Maison d'environ 50 m² au sol à restaurer avec cheminée-four à pain. 2 niveaux possibles. SDE, évier et abri tracteur attenant.. * Préau de 40m² avec pièce attenante de 15m² raccordée à l'eau et l'électricité. * Serre.   Chauffage:   * bois pour le chalet. * Géothermie pour la maison principale.   Equipements divers:   * 3 Fosses septique.   Services:   * Ville la plus proche : Rouffignac. * Calme. * Chambre d'hôtes avec les cabanes. * Commerces à 10 minutes. * Dépendance. * Ecole à 10 minutes. * Gîtes. * Internet / ADSL. * Puits, source ou citerne. * Vue. * Plain-pied.   Terrain:   * Arboré. * Boisé sur 10 hectares environ. * Cour. * Petite pièce d'eau, bassin.. * Piscine de 4x8 au sel chauffée. Pool house avec rangement.. * Potager. * prairie sur 4 hectares environ. * Puits en eau avec pompe. 2 citernes de 5000 L en récupération de l'eau de pluie.. * Verger.   Vue:   * Vue sur forêt/bois | |  | | --- | |  | |  | | |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  |  | | |  | | Située sur les hauteurs de Rouffignac, cette propriété vous charmera dès l'entrée par la cour carrée.  La maison principale, un ancien chai restauré, offre de beaux volumes avec des hauteurs de pièce de près de 3 mètres. On y retrouve de plain-pied une grande pièce à vivre de 84m², 3 chambres et une salle de bains, ainsi qu'un grand cellier. Elle a été aménagée avec confort, pour exemple le chauffage géothermique par le sol. Les terrasses permettent de profiter des belles vues environnantes sur la campagne.  Un chalet aménagé en maison d'amis, d'environ 55m², complète les parties habitables.  D'autres dépendances sont présentes :  •Une grange à usage d'atelier,  •Un préau,  •2 cabanes pouvant être louées en nuit insolite,  •Une ancienne maison d'habitation à restaurer de 50m² au sol avec four à pain,  •Diverses petites constructions, serre et terrasses.  La propriété dispose d'environ 14 hectares, dont des près plutôt plats autour et devant la maison (environ 4 hectares) et une majorité de bois vallonnés.  Le puits, ainsi que les deux citernes de 5000L, seront sans aucun doute un atout majeur dans le cadre d'un projet agro-touristique ou pour les propriétaires de chevaux pour lesquels cette propriété convient en tous points.  La piscine chauffée, les terrasses, les mares, le verger, le potager... viennent s'ajouter aux nombreux atouts de ce bien.  Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr | |  |  |  |  | | --- | --- | | **Surface habitable** : 245 m²  **Surface terrain** : 140 000 m² | **Nombre de chambres** : 4  **Surface du séjour** : 84 m² | |  |  | | **Etat** : Bon **Année de construction** : | **Style :** Pierre  **Taxe Foncière :**2 000 € | |