|  |  |
| --- | --- |
|  | **AGENCE DU PERIGORD**  1, Voie de la Vallée SAINT-CYPRIEN  05 53 28 96 75 - agenceduperigord@gmail.com |

|  |  |
| --- | --- |
| Ensemble maison principale et 3 gîtes avec piscines privées, dépendances | |
| Situé à Castels et Bézenac  Prix: 892 500 €  Réf. : AP2661-1 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | **8 Chambres** |  |  | |  | **Surface habitable : 341 m²** |  | **Terrain : 4,209 m²** | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| |  | | --- | | Descriptif | | Avant toute chose, c'est l'endroit qui séduit ! Cet ensemble avec une maison principale et 3 gîtes comprend 2 piscines privées (dont une chauffée), une belle vue dégagée et un endroit paisible idéal pour accueillir des hôtes en quête de détente. Concernant la maison principale, au rez-de-chaussée, vous trouverez un bel espace convivial (cuisine, séjour et salon) tandis que le premier étage offre des chambres spacieuses.  Le gîte 1 comporte 3 chambres, une jolie cuisine avec le sol en pisé, salon / séjour avec insert (possibilité de louer l'hiver), terrasse semi couverte qui invite au farniente avec un accès direct sur la piscine protégée des regards.  Les gîtes 2 et 3 sont pour deux personnes, murs en pierre, petites terrasses privatives, cosy avec une seconde piscine bien intégrée (hors sol). À 5 minutes due tous les commerces. Visite 3D sur demande. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | Caractéristiques principales | | | | Type: Maison Ancienne Piscine 1 | Etat: Bon Surf. habitable: 341 m² Terrain: 4,209 m² Séjour: 37 m² Terrasse: 40 m² Campagne non-isolée | 8 Chambres 13 Pièces 1 Bureau 1 Garage 6 Parkings Chauffage: Central granulés bois | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Détails complémentaires | | | SITUATION DU BIEN:  - Campagne non isolée   REZ DE CHAUSSÉE:  - Buanderie 12 m2 (Poele à pellets) + adoucisseur  - Hall d'entrée 12 m2  - Pièce entrée 2 : 4 m2  - Pièce à vivre 37 m2  - Salon 20 m2  - Salle d'eau 8 m2  1ER ÉTAGE:  - 3 Chambres mezzanine dans la tour 9 m2, 21 m2 et 24 m2  - Grenier aménageables pour 1 chambre   - Palier 11 m2  - Salle d'eau + toilette 4 m2  DÉPENDANCES:  - 3 Gîtes Gîte 1 env100m2 3 ch, 1 sdb , 1 WC, 1 terrasse couverte 27 m2 accès sur piscine double vitrage chauff élec Gîte 2 env 40M2 1 ch 1 salle d'eau WC double vitrage chauf élec gde cheminée ouverte Gîte 3 env 40m2 1 ch 1 salle d'eau   - Grange 73 m2 (anciennes crèches) panneaux solaires sur la toiture de 3/4 ans toiture ok  DPE:  - Consommation énergétique (en énergie primaire): 320 KWHep/m²an  - Consommation énergétique (en énergie primaire):  - Emission de gaz à effet de serre: 10 Kgco2/m²an  - Emission de gaz à effet de serre:  - Année de référence utilisée pour établir la simulation des dépenses annuelles 2021  - Date de réalisation DPE 26/06/2024  CHAUFFAGE:  - bois cheminées ouvertes dans la maison principale et le gîte 2  - Electrique + poêle à pellets dans la maison principale | DONNÉES FINANCIÈRES:  - Revenu locatif 260€ par nuit pour le gîte 1 et 68€ par nuit pour le gîte 2  - Taxe Fonciere 3000€  EQUIPEMENTS DIVERS:  - Adoucisseur d'eau   - 2 Citerne   - Double vitrage   - 2 Fosses septique   - Panneaux Solaires sur la toiture de la grange  - 2 Cheminées maison principale et gîte 2  EQUIPEMENTS ELECTRIQUE:  - Alarme piscine  - Eclairage jardin   FENÊTRES:  - Double vitrage   PIÈCES DIVERSES:  - Parking   SERVICES:  - Ville la plus proche : Saint Cyprien  - Calme   - Vue vue dégagée  - 4 Places de Parking   TERRAIN:  - 2 Piscines piscine principale chauffée, au sel, 7x4, Liner 2 ans, Alarme, Pompe neuve  - prairie   TOITURE:  - Tuiles Toiture maison principale à réviser  VUE:  - Dégagée   - Vue sur forêt/bois   - Vue sur piscine | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | DPE | | | Classe énergétique : E | Classe GES : B | |  |  | | Date de réalisation DPE 26/06/2024  Année de référence utilisée pour établir la simulation des dépenses annuelles 2021 | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Photos | | |  |  | |  |  | |  |  | |  |  | |  |  | |