|  |  |
| --- | --- |
|  | **AGENCE DU PERIGORD**1, Voie de la Vallée SAINT-CYPRIEN05 53 28 96 75 - agenceduperigord@gmail.com |

|  |
| --- |
| Ensemble maison principale et 3 gîtes avec piscines privées, dépendances |
| Situé à Castels et BézenacPrix: 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 AnciennePiscine 1 | Etat: BonSurf. habitable: 341 m²Terrain: 4,209 m²Séjour: 37 m²Terrasse: 40 m²Campagne non-isolée | 8 Chambres13 Pièces1 Bureau1 Garage6 ParkingsChauffage: 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 m21ER 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 m2DÉPENDANCES: - 3 Gîtes Gîte 1 env100m2 3 ch, 1 sdb , 1 WC, 1 terrasse couverte 27 m2 accès sur piscine double vitrage chauff élecGîte 2 env 40M2 1 ch 1 salle d'eau WC double vitrage chauf élec gde cheminée ouverteGîte 3 env 40m2 1 ch 1 salle d'eau  - Grange 73 m2 (anciennes crèches) panneaux solaires sur la toiture de 3/4 ans toiture okDPE: - 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 26/06/2024CHAUFFAGE: - 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 2EQUIPEMENTS 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 réviserVUE: - Dégagée  - Vue sur forêt/bois  - Vue sur piscine  |

 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

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

 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

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

 |