

NOMBRE DE CHAMBRES : 8

SURFACE HABITABLE : 293 m²

SURFACE DU TERRAIN : 285803 m²

ANNEE DE CONSTRUCTION : 0

Domaine de 28 hectares avec étang privé, maison, 2 gîtes et plus de 400 m² de dépendances

Au bout d'un chemin privé, dans le calme absolu de la forêt de la Double, se dévoile un domaine rare de plus de 28 hectares d'un seul tenant.

Prairies, bois, verger, étang privé de près de 2 hectares avec son île, piscine, dépendances... Ici, la nature est partout, sans être isolée du monde grâce à la fibre et à la proximité de Montpon et Ribérac, accessibles en une vingtaine de minutes.

Le domaine s'organise autour de trois bâtiments.

Batiment 1

La maison principale d'environ 150 m² offre une vie confortable toute l'année avec une cuisine, un salon, une salle à manger, une buanderie et quatre chambres, dont deux avec salle d'eau privative. Attenante à la maison, une grange de 154 m² complète l'ensemble et offre un vaste espace pour les véhicules, le matériel ou l'aménagement d'un espace de réception.

Batiment 2

Deux gîtes indépendants (T3), d'environ 75 m² chacun, permettent d'accueillir famille, amis ou vacanciers. Chacun dispose d'une pièce de vie avec cuisine, de deux chambres et d'une salle d'eau. Un hangar de 148 m² complète l'ensemble, particulièrement adapté à une activité artisanale, touristique ou agricole.

Les deux gîtes permettent une activité touristique immédiate tandis que les dépendances offrent encore de nombreuses perspectives de développement.

Batiment 3

Une ancienne maison en pierre d'environ 93 m² avec sa grange attenante (42 m²) attend d'être réinventée. Gîte supplémentaire, maison d'amis, atelier d'artiste ou projet professionnel : les possibilités sont nombreuses.

À l'extérieur, le domaine révèle toute sa singularité :

- * Face à la maison, un étang privé d'environ 2 hectares constitue le cœur du domaine. Son île est régulièrement choisie comme refuge par les canards sauvages et participe au caractère unique du lieu.
- * Piscine avec vue sur les prairies et l'étang.
- * Verger clôturé et irrigué d'environ 1 hectare.



* Plus de 70 mirabelliers ainsi que des pommiers, poiriers, cognassiers, pêchers et reines-claudes.

* Environ 12 hectares de prairies et 15 hectares de bois permettant de nombreux projets : chevaux, élevage, permaculture, accueil touristique ou simplement recherche d'espace et de tranquillité.

Un domaine rare où l'on peut vivre, accueillir, développer un projet ou simplement profiter de l'espace et du silence.

Que vous recherchiez une propriété familiale, un projet touristique, un lieu pour vos chevaux ou simplement davantage d'espace et de nature, ce domaine offre un cadre devenu difficile à retrouver aujourd'hui.

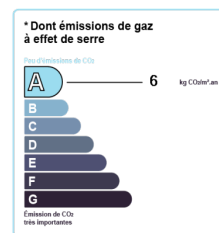
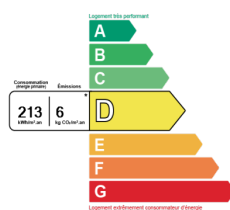
Les honoraires sont à la charge du vendeur.

Caractéristiques / Avantages

Chambre(s) : 8
 Nb de niveau(x) : 2
 Terrasse : Non
 Balcon : Non
 Chauffage Nature :
 Chauffage Type : Clim réversible, Pompe à chaleur, Poêle, Bois, Cheminée,
 Proximité : Commerce, Lac,
 Exposition : sud
 Taxe foncière : 2 000,00 €
 Co-propriété : Non

Jardin : Non
 Garage : Non
 Parking : 40

El Alexis ROMAN – 07 85 28 27 57 –
 alexis.roman@capifrance.fr
 Agent commercial indépendant
 RSAC 944 491 687 De PERIGUEUX



Niveau	Pièce	Surface	Descriptif
Batiment Maison	1 - RDC - salon/SAM	23,00 m ²	
Batiment Maison	1 - RDC - cuisine	15,00 m ²	
Batiment Maison	1 - RDC - entrée	3,00 m ²	plus placard de 1,2 m2
Batiment Maison	1 - RDC - salle d'eau/buanderie	16,00 m ²	douche, WC, double lavabo
Batiment Maison	1 - RDC- chambre 1	16,00 m ²	cheminée ouverte
Batiment Maison	1 - 1er - palier	5,00 m ²	
Batiment Maison	1 - 1er - chambre 2	33,00 m ²	plus une salle d'eau de 4,6 m2
Batiment Maison	1 - 1er - chambre 3	11,00 m ²	
Batiment Maison	1 - 1er - chambre 4	18,00 m ²	plus une salle d'eau de 3 m2
Batiment Grange	1 - grange	154,00 m ²	
Batiment 1	2 - gîte cuisine/SAM/salon	38,00 m ²	
	chambre 1	14,00 m ²	
	chambre 2	13,00 m ²	