



PROPRIÉTÉ D'EXCEPTION AU COEUR DU  
PÉRIGORD NOIR – MAISON DE CARACTÈRE +  
GÎTE SUR 7,5 HA AVEC PISCINE

<https://fr.leggettprestige.com/>

PROPRIÉTÉ D'EXCEPTION  
AU COEUR DU PÉRIGORD  
NOIR – MAISON DE  
CARACTÈRE + GÎTE SUR  
7,5 HA AVE...



INFORMATIONS	
REFERENCE	A44689ENC24
RIX	895 000 € £ 773,012* <small>* honoraires 6 % TTC à la charge de l'acheteur (845 000 € EUR hors honoraires)</small>
CHAMBRES	7
SALLES DE BAIN	3
SURFACE INT.	250 m <sup>2</sup>
SURFACE EXT.	76436 m <sup>2</sup>
VILLE	La Chapelle-Aubareil
DEPARTEMENT	Dordogne
EMPLACEMENT	Isolée;
TYPE	Maison de Vacances, Gîtes, Maison
CONDITION	En bon état
PARTICULARITES	Piscine, Assainissement individuel, Garage
<small>*Prix basé sur le taux de change susceptible de changement</small>	



- Emplacement rare et recherché
- Aucun travaux à prévoir
- 7,6 hectares de terrains
- 7 chambres & 3 salons
- Cadre exceptionnel

PROPRIÉTÉ D'EXCEPTION  
AU COEUR DU PÉRIGORD  
NOIR – MAISON DE  
CARACTÈRE + GÎTE SUR  
7,5 HA AVE...

Réf. : A44689ENC24

Au cœur du Périgord Noir, à seulement 15 minutes de Sarlat-la-Canéda, ce domaine de caractère en pierres périgourdines offre un cadre de vie exceptionnel, entre la nature, et la proximité des sites d'exception comme Les Eyzies, Montignac-Lascaux et Hautefort.

## DESRIPTIF

- MAISON PRINCIPALE – CHARME & AUTHENTICITÉ (1866 + agrandissement 2012) -

D'une surface habitable d'environ 165 m<sup>2</sup> (218 m<sup>2</sup> bâtis avec annexes), la maison principale présente les caractéristiques idéales de l'ancien bati rénové à la perfection.

Les matériaux d'époques ont été conservés et sublimes : pierre, pisé, poutres apparentes, voûtes, toiture en lauze, associés à des prestations actuelles (double vitrage, chauffage performant, insert bois, climatisation réversible).

Rez-de-chaussée :

Belle entrée/salon 1 : 23,5 m<sup>2</sup>

Suite 1 : 18 m<sup>2</sup> avec salle de bain privative (baignoire, double vasque) dans la tour (7 m<sup>2</sup>)

Salon principal : 34 m<sup>2</sup>, insert à bois

Cuisine / salle à manger : 22 m<sup>2</sup>

Agrandissement RDC : (en 2012)

Couloir : 12 m<sup>2</sup> (avec rangements intégrés)

Suite 2 : 20 m<sup>2</sup> et accès extérieur

Salle de bain de 8 m<sup>2</sup> (douche italienne, baignoire, double vasque, WC)

Étage :

Grande chambre / bureau de 22 m<sup>2</sup>, mansardée, climatisation réversible, belle hauteur sous plafond (3,85 m)

Annexes :

Sous-sol complet avec cave de 40 m<sup>2</sup>, buanderie et chaufferie (chaudière Buderus)

Surface totale optimisée et parfaitement entretenue

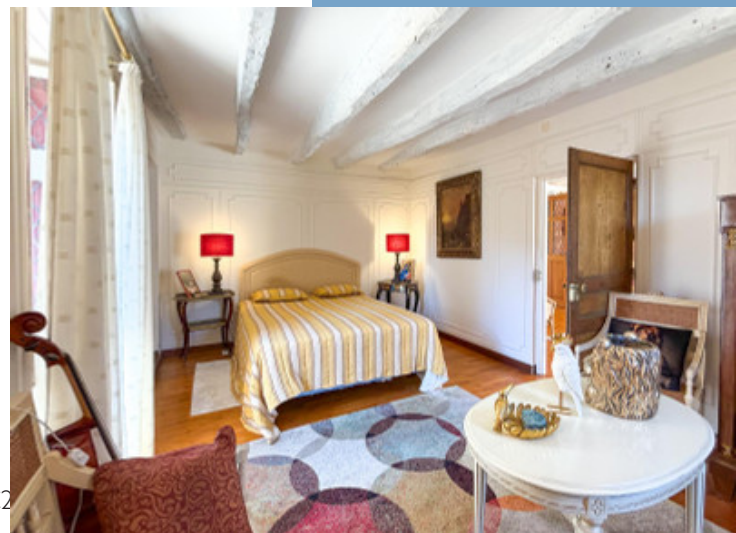
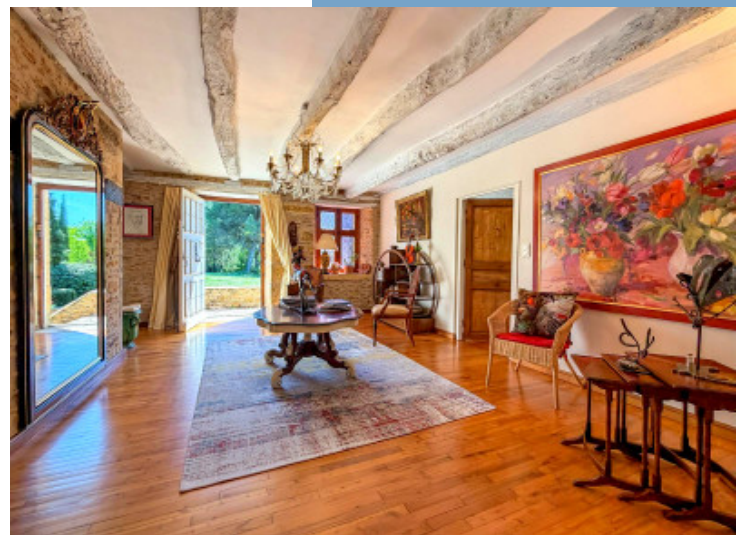
- GÎTE INDÉPENDANT – 85 m<sup>2</sup> HABITABLES -

Entièrement indépendant, le gîte offre un excellent potentiel d'accueil touristique ou familial.

Suite en ligne :

<https://fr.leggettprestige.com/luxueuse-propriete-a-vendre/view/A44689ENC24>

[DOSSIER COMPLET ET PHOTOS SUR DEMANDE](#)

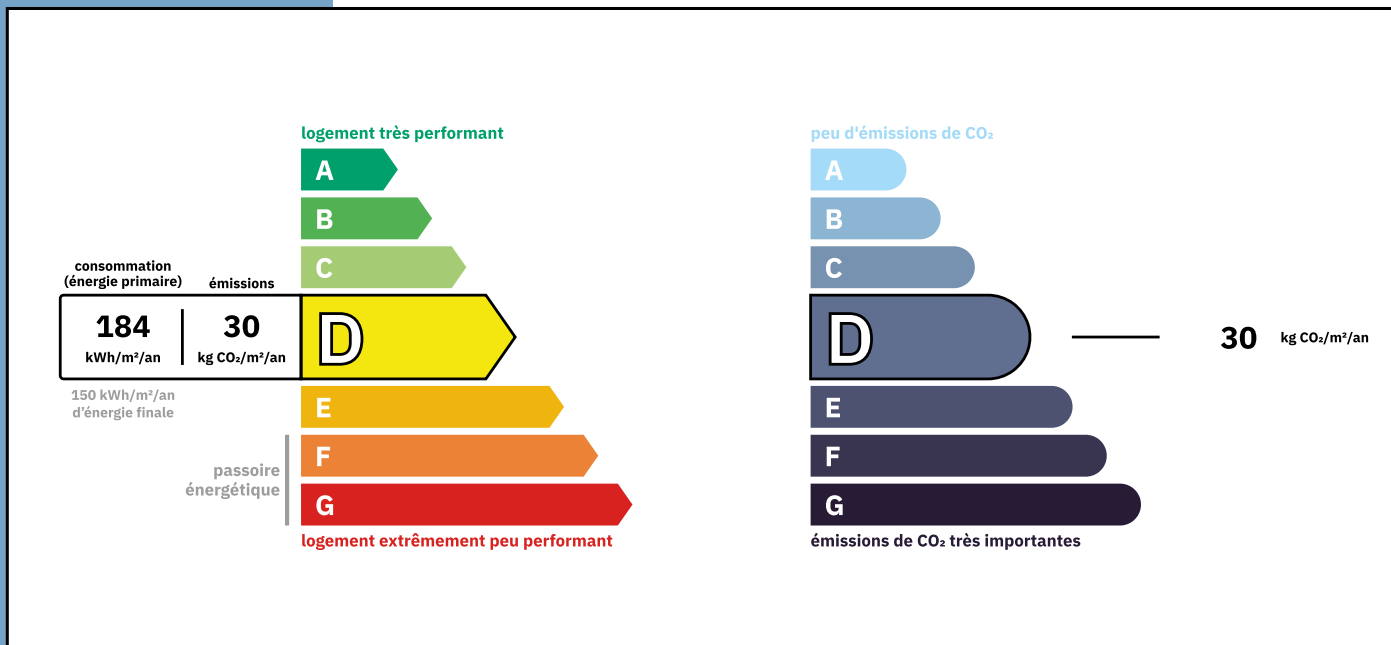


PROPRIÉTÉ D'EXCEPTION AU  
COEUR DU PÉRIGORD NOIR -  
MAISON DE CARACTÈRE +  
GÎTE SUR 7,5 HA AVE...

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :  
<https://www.georisques.gouv.fr/>

Réf. : A44689ENC24

## ENERGIE-DPE



## NOTICE

Leggett Immobilier, leur clients et tout mandataire signalent que :

1: Les prix cités sont soumis aux fluctuations du taux de change. Veuillez contacter un agent pour vérifier le prix actuel. Les agents ne sont pas autorisés à faire ou à donner des représentations ou garanties relatives à la propriété que cela soit ici ou ailleurs, en leur nom ou au nom de leur client ou autre. Ils ne sont pas responsables des données mises à la disposition des clients dans ces présentations. Ces présentations ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne peuvent pas être considérées en tant que déclarations ou représentations de faits. Les agents ne sont pas responsables des informations concernant les arrangements financiers ou les structures commerciales pouvant être mises à leur disposition par leur client et portées à la connaissance des acheteurs potentiels.

2: Toutes les superficies, mesures ou distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas nécessairement exhaustifs. Il ne peut être considéré que la propriété dispose des permis de construire ou autres autorisations nécessaires ou qu'il soit conforme aux réglementations. Leggett Immobilier n'a pas vérifié les services, équipements ou installations. Les acheteurs devront s'assurer eux-mêmes de l'état et fonctionnement des services, équipements ou installations par inspection ou autre.

3: Ces présentations ont été élaborées à partir des plans et spécifications préliminaires fournis avant la fin des travaux et doivent être considérés à titre informatifs. Les spécifications et plans peuvent avoir changé au cours de la construction et les finitions peuvent varier. Les acheteurs de la propriété ne doivent pas se contenter de ces informations et sont priés d'engager un notaire pour vérifier les plans et spécifications énoncées dans leurs contrats.

## CONTACT

Réf. :A44689ENC24  
DOSSIER COMPLET  
ET PHOTOS  
SUR DEMANDE

**LEGGETT**  
IMMOBILIER INTERNATIONAL

Téléphone : +33 553 608 488  
E-mail: [prestige@leggett.fr](mailto:prestige@leggett.fr)

LEGGETT IMMOBILIER, 42 ROUTE DE RIBERAC, 24340 LA ROCHEBEAUCOURT, FRANCE  
UK Freephone: 08700115151 telephone: +33 553 608 488 E-mail: [prestige@leggett.fr](mailto:prestige@leggett.fr)