

## Situation géographique

En Dordogne, limitrophe Gironde, à 45min de Bordeaux et de Bergerac, à 3km d'un village avec commerces, services, écoles, médecin.

## Descriptif de l'habitation

Très belle propriété de caractère, en pierre et moellon, datant de la fin du 19ème siècle. Elle a été totalement rénovée entre 1995 et 1998.

Elle dispose d'environ 220m<sup>2</sup> sur 2 niveaux dont 6 chambres. Elle combine le charme de l'ancien et le confort d'une rénovation de qualité : cuisine aménagée et équipée, huisseries double-vitrage, chauffage central.

Assainissement individuel fonctionnel mais non conforme.

Egalement : piscine et bâtiment annexe en pierre pouvant donner lieu à la création d'un gîte.

## Descriptif de l'exploitation

La propriété a été le lieu d'une activité viticole jusqu'en 2013. L'ancien chai est un bâtiment briqué de 100m<sup>2</sup> construit en 2005. Il est en bon état : charpente bois, toiture tuiles, sol béton et carrelage. Il est séparé en 3 parties et relié à l'eau et à l'électricité. Egalement un appentis de 30m<sup>2</sup> attenant au bâtiment.

## Descriptif du foncier

Terrain de 2ha d'un seul tenant, en nature de pré.

Le terrain est borné.

Présence d'un potager et d'arbres fruitiers : cerisier, poirier, figuier, mirabellier.

## Eléments complémentaires

Il s'agit d'une ancienne exploitation viticole. La maison, très bien rénovée, est idéale pour une résidence principale ou un projet de création de chambres d'hôtes.

Le bâtiment en pierre peut permettre la création d'une 2ème habitation ou d'un gîte.

Prix de vente	656 000 € HFS*
Vocation(s) principale(s)	Résidentiel,
Vocation(s) secondaire(s)	Tourisme rural-hébergement, Activités Equestres,
Surface totale habitable	220 m <sup>2</sup>
Nombre de pièces	8
Nombre de chambres total	6
Surface foncier non-bâti	<b>02 ha 18 a 99 ca</b>
Certifié BIO	Non
Référence du bien	24.01.016
*HFS : Hors frais de Safer	
*FSI : Frais de Safer inclus	

Contact :  
**Carole HERBAUX**  
06 85 80 74 64  
c.herbaux@saferna.fr

**SAFER Dordogne**  
05 55 48 09 15  
spir@saferna.fr

