CHIAPPINO IMMOBILIER

chiappino-immo@orange.fr 05.53.05.73.08

BELLE PÉRIGOURDINE DE CARACTÈRE AVEC PISCINE ET ÉTANG SUR 2,6HA

ST PAUL LA ROCHE

435 000 € Honoraires inclus
410000 € Hors honoraires
Honoraires de 6,1% à la charge de l'acquéreur

Numéro mandat: 260









- COUP DE COEUR

CHIAPPINO IMMOBILIER

chiappino-immo@orange.fr **05.53.05.73.08**

BELLE PÉRIGOURDINE DE CARACTÈRE AVEC PISCINE ET ÉTANG SUR 2,6HA

ST PAUL LA ROCHE

Une superbe vue sur la campagne du Périgord vert, en limite du Parc Régional, voilà ce que vous propose cette belle périgourdine du XIXème siècle érigée sur une colline et surplombant son domaine de plus de 2 ha avec son étang de 900m².

De la route peu fréquentée, vous y accéderez à ce havre de paix par une longue allée privée conférant à cette propriété une tranquillité incomparable.

Cette demeure détient d'autres atouts incomparables: lumière, espace, sérénité, charme de l'ancien adapté au confort moderne, exposition plein sud des pièces à vivre. Les menuiseries sont en double vitrage.

Vous pourrez jouir de 4 chambres, 1 salle de bain (rdc), 2 salles d'eau, cuisine équipée avec îlot central, salon, bureau, piscine, grand garage, atelier, dépendance.

Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur air-eau neuve ainsi qu'un poêle à bois.

Au rez de chaussée de 123m², vous trouverez :

- une grande cuisine rustique entièrement équipée et proposant un bel espace de travail en marbre. L'espace de cette cuisine (env 33m²) vous permettra d'y manger en famille.
- un cellier avec buanderie et wc attenant à la cuisine.
- un grand salon avec superbe cheminée d'époque
- un grande pièce de plus de 30m² actuellement équipée en bureau
- Une grande chambre de plus de 20m² et sa salle de bain attenante

Au 1er étage:

2 escaliers aux extrémités de la maison mènent chacun à une moitié de ce niveau.

Il est ainsi possible de séparer une partie de l'habitation en cas d'activité de chambres d'hôtes, gîte ou maison d'amis.

Une simple cloison sépare les 2 demis étages.

D'un côté 2 belles chambres avec poutres apparentes et 1 salle d'eau.

De l'autre côté 1 chambre, 1 salle d'eau et 1 réduit.

À l'extérieur:

- 2 terrasses, 1 à l'accueil, l'autre côté piscine.
- 1 piscine au sel avec couverture souple
- 1 pergola hangar à bois et barbecue
- 1 grand espace jardin
- 1 ancien puits
- 1 grand garage 2 voitures
- 1 atelier
- 1 potager
- nombreux arbres fruitiers
- 1 étang dans le bas du terrain

Une visite rapide s'impose

Votre agent commercial (RSAC N°510 270 606 - Greffe de Périgueux) GOILLOT Jean-François Entrepreneur

CHIAPPINO IMMOBILIER

chiappino-immo@orange.fr **05.53.05.73.08**

BELLE PÉRIGOURDINE DE CARACTÈRE AVEC PISCINE ET ÉTANG SUR 2,6HA

Individuel.. L'agence CHIAPPINO immobilier ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets, ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de ses honoraires.

ST PAUL LA ROCHE

CHIAPPINO IMMOBILIER

chiappino-immo@orange.fr **05.53.05.73.08**

BELLE PÉRIGOURDINE DE CARACTÈRE AVEC PISCINE ET ÉTANG SUR 2,6HA

ST PAUL LA ROCHE

LES DIAGNOSTICS

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

DPE : 115 kWh/m²/an



Emission de Gaz à Effet de Serre (GES)

GES : 4 kgCO2/m²/an

