



Visite du bien : 33206

Localisation : Paleyrac

Autoroute : A 20 à 50 Km

Ville proche : Bergerac à 43 Km

Aéroport : Bergerac et Périgueux

Une demeure de charme du XIXème de 240 m² entièrement rénovée entre Bergerac et Sarlat sur son terrain de 2,3 Hectares !

Au carrefour des pôles urbains départementaux et des sites touristiques du Périgord pourpre, du Périgord noir et du pays des bastides, Le Buisson de Cadouin s'est développé autour de sa gare, véritable nœud ferroviaire entre Bordeaux et Sarlat. A 35 Min de Bergerac, aux portes de la vallée de la préhistoire, c'est une étape idéale pour découvrir les sites majeurs de la région : Les Eyzies, Sarlat, Lascaux, Beynac... mais aussi l'étonnante richesse du patrimoine médiéval du Pays des Bastides. Au Buisson, les grottes de Maxange, dites « grottes aux étoiles », offrent la féerie d'un spectacle de concrétions excentriques uniques au monde. C'est dans un petit hameau calme et paisible situé à 3 km de tous les commerces et écoles pour vos enfants, que nous découvrons cette demeure en pierre du XIXème siècle entièrement rénovée entre 2002 et 2013 avec des matériaux de qualité et un esprit contemporain pour sa décoration intérieure. Son terrain de 2,3 hectares dont 4500 m² sont constructibles est composé de bois et de prairies et facilement piscinable selon vos désirs. D'une surface habitable de 240 m², la vie s'organise agréablement au rez-de-chaussée : Une grande pièce de vie très lumineuse avec une cuisine entièrement équipée et aménagée avec ses meubles bas, un magnifique poêle à bois JOTUL en faïence marron posé au sein d'un splendide "Cantou" en pierre, et une arrière cuisine pour vos réserves + une buanderie. L'espace repas nous dirige vers le salon exposée plein sud donnant sur une véranda en Aluminium de 22 m² avec une vue dégagée sur la nature à perte de vue... Vous apprécierez cette salle de bains très spacieuse avec sa baignoire, sa douche et ses 2 vasques sur meubles, 2 WC sont également présents. L'étage dévoile une magnifique extension contemporaine avec une suite parentale composée d'une chambre très lumineuse et sa salle d'eau moderne et aménagée d'une douche à L'Italienne, d'une vasque et d'un WC indépendant. Découvrons les 2 chambres en enfilade (une servant actuellement de bureau) et cette chambre joliment mansardée dans l'esprit « pierre et bois », la seconde dispose d'un accès indépendant donnant au rez-de-chaussée. Le chauffage est assuré par le poêle à bois et des convecteurs électriques, le double vitrage en bois est présent sur toutes les ouvertures. Proche de la maison, une très belle dépendance en pierre de taille de 35 m² au sol (2 niveaux exploitables) pourra après quelques travaux, accueillir les touristes du Périgord. Habitable de suite sans aucuns travaux elle attend dès à présent votre visite !

Type de bien :	Demeure	Terrasse :	Oui	Dépendances :	Oui
Surface habitable :	240 M ²	Calme :	Oui	Bois et prairies :	Oui
Surface Terrain :	23 400 M ²	Véranda :	Oui	Poêle à bois :	Oui

Prix de vente : 355 000 Euros



Rez-de-chaussée

Entrée	1
Pièce de vie	1 Grande pièce de vie très lumineuse
Cuisine	Entièrement équipée et aménagée (Avec ses meubles bas)
Arrière cuisine	1 Pour vos réserves !
Poêle à bois	Magnifique poêle à bois JOTUL Posé au sein d'un splendide "Cantou"
Salon	1 (Exposé plein sud)
Véranda	1, de 22 m² (En Aluminium)
Salle de bains	1 Avec baignoire, douche et 2 vasques
WC	2
Buanderie	Oui

1 Er étage

Accès	Par un escalier
Suite	Suite parentale Avec salle d'eau aménagée et moderne
Chambres	3, dont 2 chambres en enfilade (Une servant de bureau)
Placards	Oui
WC	1
Observations	<ul style="list-style-type: none">• Une chambre joliment mansardée dans l'esprit « pierre et bois », la seconde dispose d'un accès indépendant donnant au rez-de-chaussée• L'étage dévoile une magnifique extension contemporaine• Habitable de suite sans aucuns travaux sur ses 2 niveaux, elle attend dès à présent votre visite !

Détails du bien

Exposition	Sud/Est Avec une vue dégagée
Structure du bien	Pierre du pays et pierre de taille Rénovation entre 2002 et 2013
Chauffage	Poêle à bois JOTUL + Convecteurs électriques (2 cumulus)
Couverture	Tuiles plates Couverture refaite en 2011
Ouvertures	Double vitrage En bois + Volets bois
Sols	Carrelage, parquet flottant Et parquet massif
Cheminée	Un conduit de disponible
Piscine	Non (Facilement réalisable)
Terrain	4500 m² sont constructibles
Parking	Oui Pour plusieurs voitures
Observations	<ul style="list-style-type: none"> • Proche de la maison, une très belle dépendance en pierre de taille de 35 m² au sol (2 niveaux exploitables) pourra après quelques travaux, accueillir les touristes du Périgord • Un esprit contemporain pour sa décoration intérieure

Commodités & environnement

Commerces

De proximité : 3 Km

Supermarché : 3 Km

Hypermarché : 7 Km

Boulangerie : 3 Km

Transports

Aéroport : 43 Km

Gare SCNF : 3 Km

Bus scolaire: 3 Km

Autoroute : A 89 à 40 km

Services médicaux

Médecin : 3 Km

Pharmacie : 3 Km

Dentiste : 3 Km

Hôpital : 35 Km

Écoles

Garderie, crèches : 3 Km

Maternelles : 3 Km

Primaires : 3 Km

Collège : 12 Km

Lycée : 12 Km

Loisirs et activités

- **Pêche, baignade, balade en canoë ou en barque, nombreuses randonnées, équitation, région riche et très touristique !**
- **C'est aussi une région de gastronomes avec de nombreux marchés animés tout au long de l'année Tous sports et loisirs à quelques pas !**
- **La découverte de ce pays ne saurait être complète sans la visite de ses châteaux, de ses charmants villages et musées d'arts et traditions populaires !**
- **A 35 Min de Bergerac, aux portes de la vallée de la préhistoire, c'est une étape idéale pour découvrir les sites majeurs de la région**
- **De plus, 2 golfs pour les amateurs de la petite balle sont à proximité !**

Localisation & plan

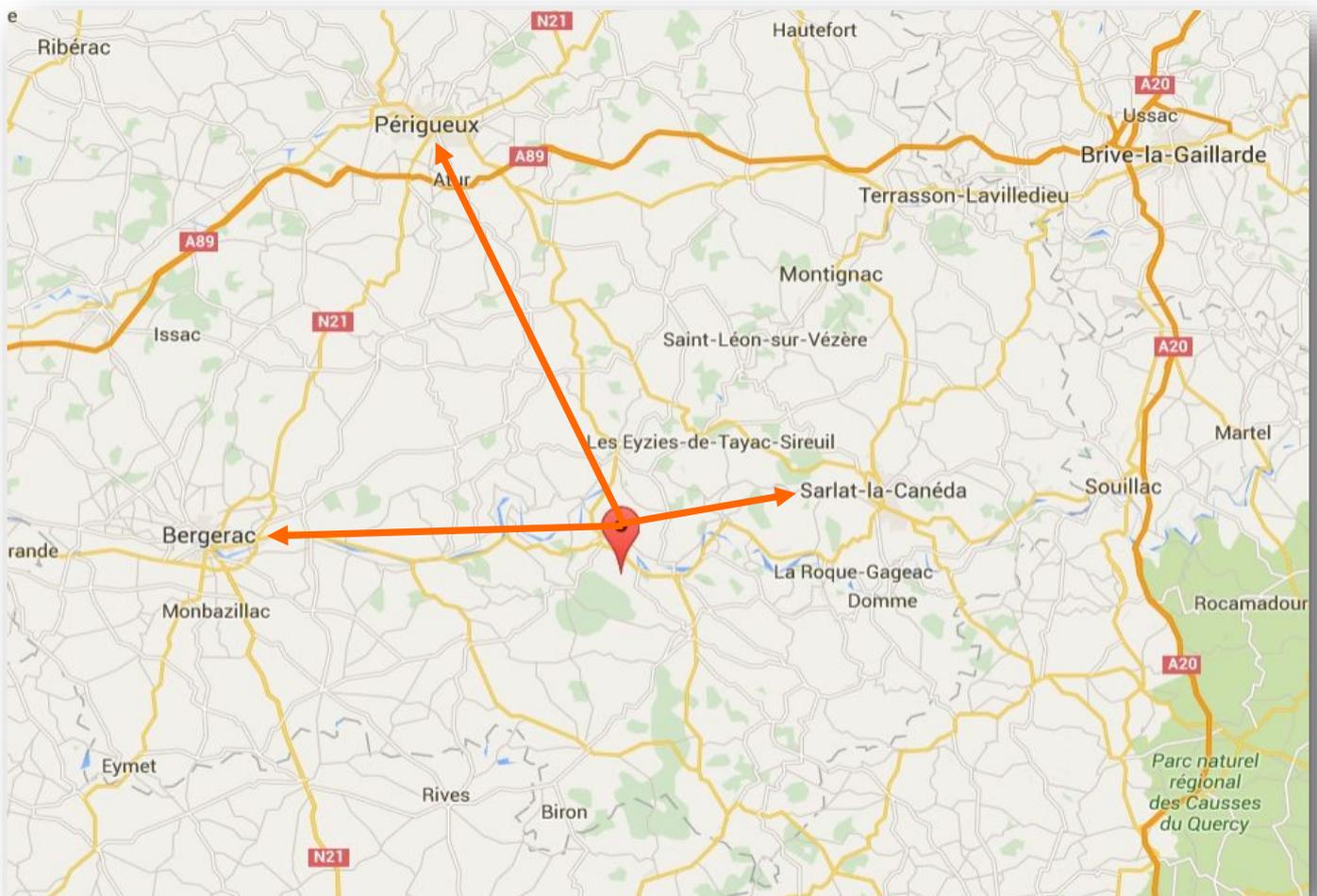
55 km de Périgueux

160 km de Bordeaux

43 km de Bergerac

20 km de l'Autoroute A89

Bienvenue dans le Périgord !



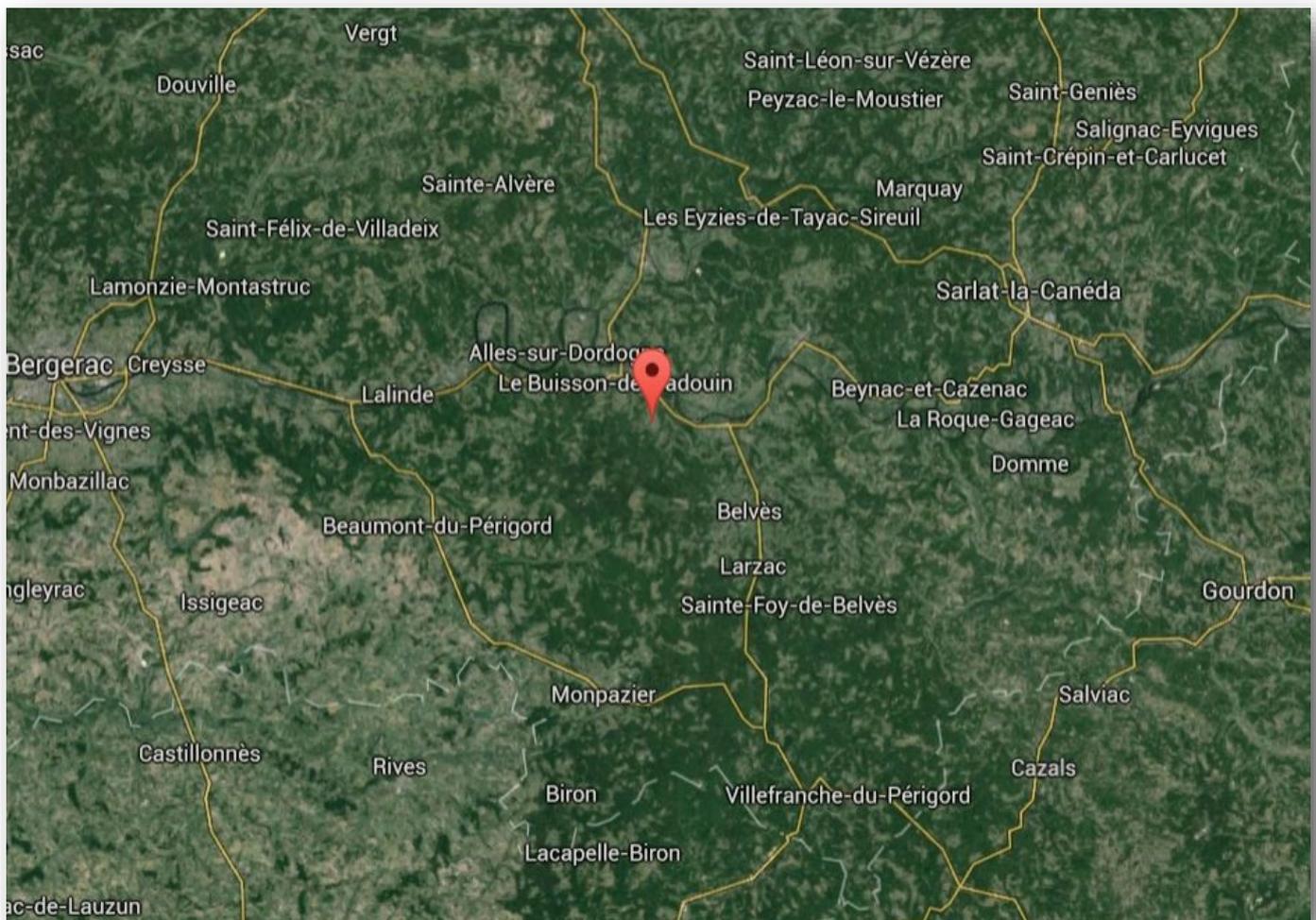
Vue satellite

1H00 de Périgueux

2H00 de Bordeaux

40 Min de Bergerac

25 Min de l'Autoroute A83





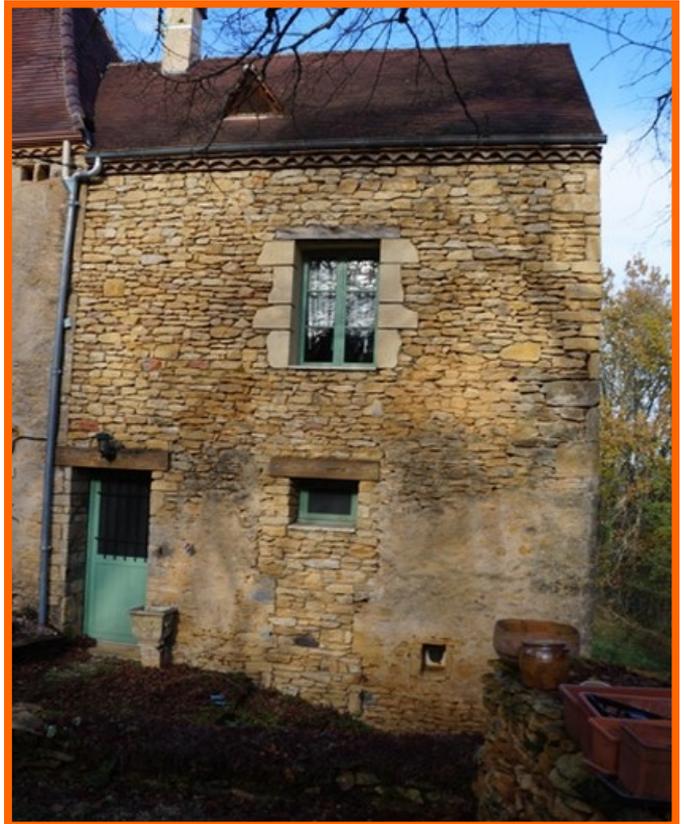
**Une demeure de charme du XIXème de 240 m² entièrement rénovée
Dans un petit hameau calme situé à 3 km de tous les commerces
Entre Bergerac et Sarlat, un pays de gastronomes !**





**Son terrain de 2,3 Hectares est composé de bois et de prairies !
Dont 4500 m² sont constructibles et facilement piscinable selon vos désirs**





**Proche de la maison, une très belle dépendance en pierre de taille
De 35 m² au sol (2 niveaux exploitables)
Pourra après quelques travaux, accueillir les touristes du Périgord**





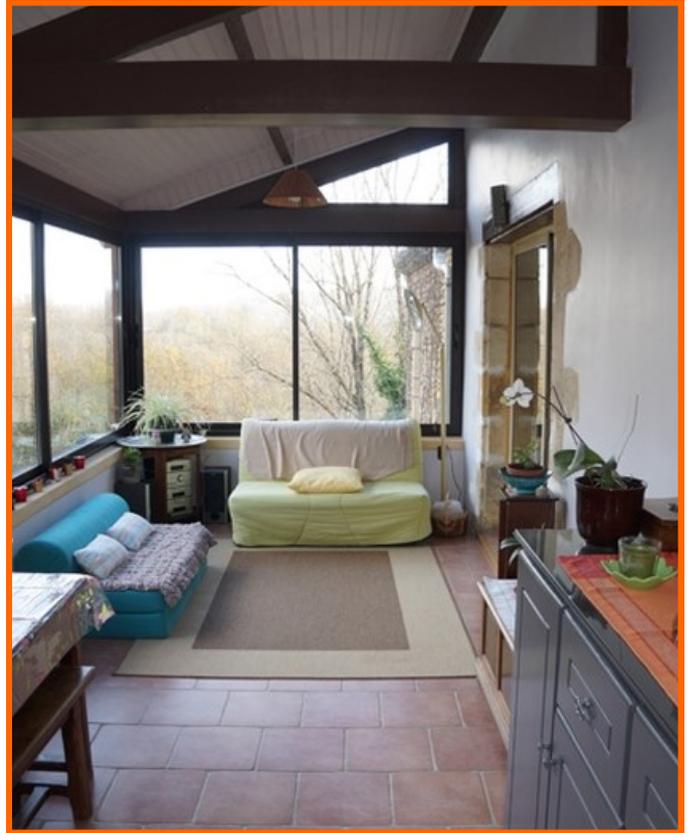
Une cuisine entièrement équipée et aménagée avec ses meubles bas
Un poêle à bois JOTUL en faïence posé au sein d'un "Cantou"





**L'espace repas nous dirige vers le salon exposé plein sud
Le double vitrage en bois est présent sur toutes les ouvertures
Des matériaux de qualité et un esprit contemporain !**



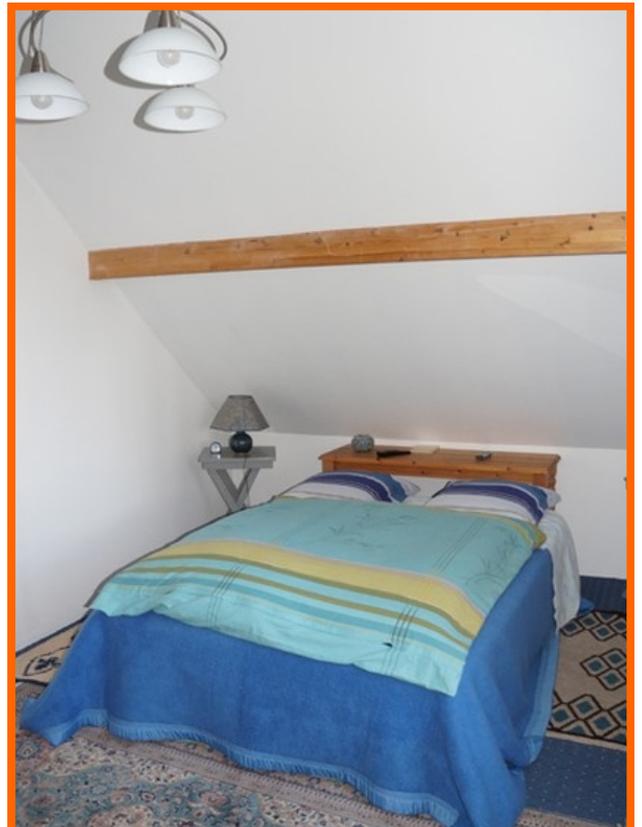


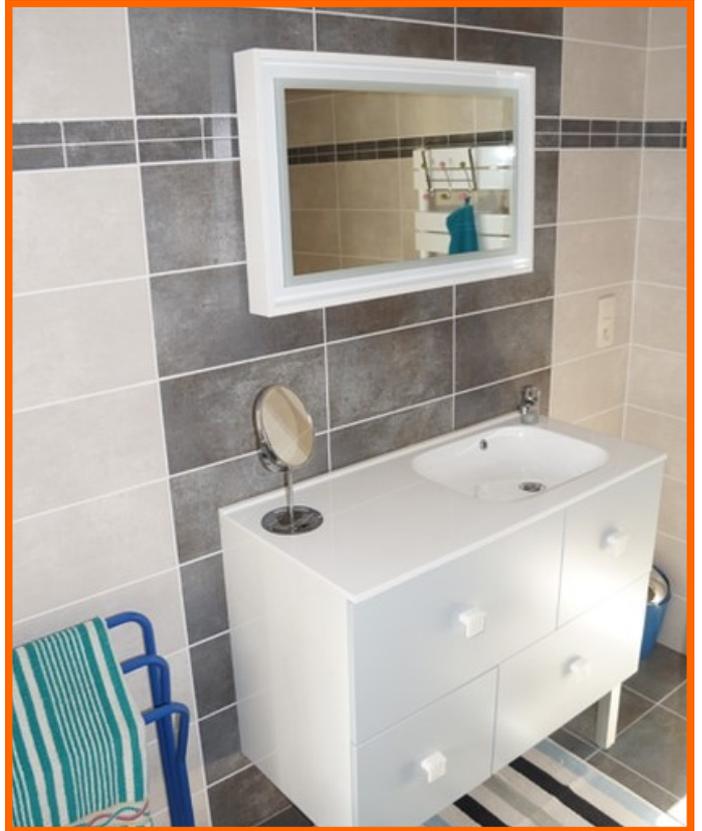
**Vous apprécierez cette belle véranda en Aluminium de 22 m²
Avec une vue dégagée sur la nature à perte de vue
Une véritable pièce de vie pour vos moments de détente...**



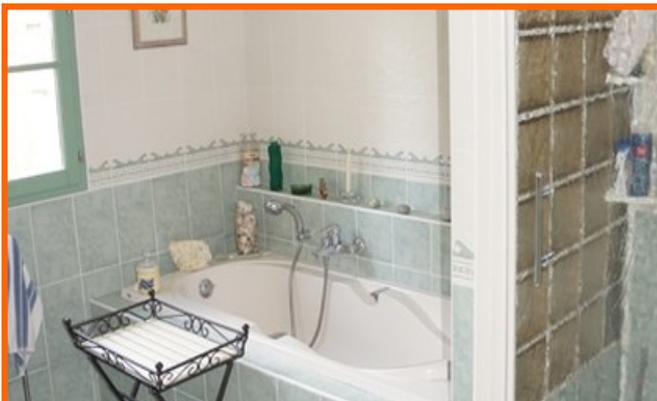


**L'étage dévoile une magnifique extension contemporaine
Avec une suite parentale composée d'une chambre très lumineuse
+ 2 chambres en enfilade (une servant actuellement de bureau)**





**Des pièces d'eaux modernes et parfaitement aménagées
Douche à L'Italienne, baignoire et vasques sur meubles
Pour un savant mélange du moderne et de l'ancien !**





Encore quelques photos ?



En savoir plus sur la commune ?

Informations sur la commune :
<https://fr.wikipedia.org/wiki/Paleyrac>

Informations sur le département de la Dordogne :
<http://www.dordogne-perigord-tourisme.fr/>

