

**Visite du bien : 33209**

**Localisation : Les Lèches**

**Autoroute : A 89 à 3 km**

**Ville proche : Bergerac**

**Aéroport : Bordeaux**

Une demeure de charme du XVIIIème siècle avec piscine, étang et gîte sur un parc de 1,3 Hectare à 20 Km de Bergerac !

Situé dans le Sud-Ouest de la France, en Aquitaine, Dordogne-Périgord, ce petit village de 350 habitants au nord de Bergerac, région des Bastides et des Vignobles, vous accueille et vous propose un patrimoine remarquable, des espaces naturels préservés de qualité, la beauté de la rivière Dordogne, la richesse des vins et de la gastronomie du Périgord, le dynamisme de la vie culturelle et de nombreuses activités sportives et de loisirs. Découvrons à présent cette propriété entièrement restaurée dans la tradition périgourdine située dans un écrin de verdure et de paix. Elle dispose d'un parc de 1,3 hectare avec de beaux arbres fruitiers, des prairies et même d'un étang poissonneux pour les amateurs de pêche à la ligne... Notons la présence d'une belle piscine de 12 Par par 6 avec un abri qui permet de prolonger les baignades en arrière-saison et d'un pool house en ossature bois. Deux dépendances sont disponibles : Une belle grange en pierre de 100 m<sup>2</sup> au sol avec différents niveaux pourra être aménagée rapidement en accueil touristique, et un gîte de 70 m<sup>2</sup> avec une cuisine, une pièce de vie, 2 chambres, une salle d'eau et un WC est déjà prêt à recevoir vos amis et vos invités. Cette grande dame du XVIIIème siècle vous offre 269 m<sup>2</sup> habitables et des prestations de qualité. La vie s'organise de plain-pied pour plus de facilité : passez l'entrée, nous découvrons une cuisine aménagée avec ses meubles en chêne clair, son piano de cuisson 5 feux gaz, un four électrique, et également pour l'agrément, une cheminée avec insert qu'il faudra partager avec votre animal de compagnie...une salle à manger et un grand salon très lumineux donnent accès sur la terrasse avec une vue dégagée sur la nature pour une ambiance bucolique ! L'espace nuit dévoile une grande suite parentale avec une chambre de 25 m<sup>2</sup>, une salle de bains joliment décorée et les toilettes. 2 autres chambres (avec dressings), une salle d'eau, un bureau et un WC attendent votre famille. Le confort est assuré par un chauffage central au fuel, les fenêtres sont en double vitrage PVC et les menuiseries en bois avec survitrage. Une cave voutée en pierre de 50 m<sup>2</sup> se trouve au sous-sol et sera fort appréciée par les amateurs de bons crus. Résidence principale, secondaire ou création d'accueil touristique, le lieu est propice à faire de cette propriété l'endroit idéal pour y vivre des moments de détente et de bonheur dans une région mondialement connue pour la richesse et la diversité de sa gastronomie et de son patrimoine historique !

**Type de bien : Maison Piscine : Oui**

**Surface habitable : 269 M<sup>2</sup> Parking : Oui Cheminée : Oui**

**Surface du terrain : 13000 M<sup>2</sup> Garage : Oui Cave : Oui**

**Prix de vente : 399 000 Euros**



## Rez-de-Chaussée

<b>Entrée</b>	<b>1</b> <b>Hall d'accueil</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1</b> <b>Aménagée avec meubles chêne clair</b> <b>Et une cheminée avec insert</b>
<b>Salon</b>	<b>1</b> <b>Avec accès à la terrasse</b>
<b>Salle à manger</b>	<b>Oui</b> <b>Face à la nature</b>
<b>Suite parentale</b>	<b>1</b> <b>Avec une chambre de 25 m<sup>2</sup></b> <b>Une salle de bains et les toilettes</b>
<b>Chambres</b>	<b>2</b> <b>Avec dressings</b>
<b>Salle d'eau</b>	<b>1</b>
<b>Bureau</b>	<b>Oui</b> <b>Pour les moments studieux</b>
<b>WC</b>	<b>1</b> <b>Indépendant</b>

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Sud-Ouest Vue dégagée sur l'étang</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Maison en pierre</b>
<b>Charpente</b>	<b>Traditionnelle</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Électrique + chaudière fioul</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles mécaniques + tuiles canales</b>
<b>Revêtements de sols</b>	<b>Carrelage + Parquet flottant + moquette</b>
<b>Ouvertures</b>	<b>En PVC Double vitrage Et petits bois en sur-vitrage</b>
<b>Cheminées</b>	<b>2 Avec inserts</b>
<b>Piscine</b>	<b>Oui De 12 par 6 avec un abri piscine de 2 M de haut</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Local technique piscine dans maisonnette En bois</li> <li>• Verger de bonne production</li> <li>• Etang poissonneux</li> <li>• Gîte en activité de 70 m<sup>2</sup></li> <li>• Grange en pierre sur 2 niveaux de 100 m<sup>2</sup> Au sol</li> </ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

<b>De proximités</b>	<b>:</b>	<b>7 km</b>
<b>Supermarché</b>	<b>:</b>	<b>7 km</b>
<b>Hypermarché</b>	<b>:</b>	<b>20 Km</b>
<b>Boulangerie</b>	<b>:</b>	<b>Sur Place</b>

### Transports

<b>Aéroport</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>
<b>Gare SNCF</b>	<b>:</b>	<b>7 km</b>
<b>Bus / Cars</b>	<b>:</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Autoroute</b>	<b>:</b>	<b>3 km</b>

### Services médicaux

<b>Médecins</b>	<b>:</b>	<b>7 km</b>
<b>Pharmacie</b>	<b>:</b>	<b>7 km</b>
<b>Dentistes</b>	<b>:</b>	<b>20 km</b>
<b>Hôpital</b>	<b>:</b>	<b>42 Km</b>

### Écoles

<b>Garderie, crèches</b>	<b>:</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Maternelle</b>	<b>:</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Primaire</b>	<b>:</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Collège</b>	<b>:</b>	<b>7 km</b>
<b>Lycée</b>	<b>:</b>	<b>7 Km</b>

## Loisirs et activités

- Un patrimoine remarquable
- Des espaces naturels préservés de qualité, la beauté de la rivière Dordogne,
- La richesse des vins et de la gastronomie du Périgord,
- Le dynamisme de la vie culturelle et de nombreuses activités sportives et de loisirs.

## Localisation & plan

**101 km de Bordeaux**

**18 km de Bergerac**

**42 km de Périgueux**

**29 km de Monbazillac**

**Au cœur de la Dordogne !**



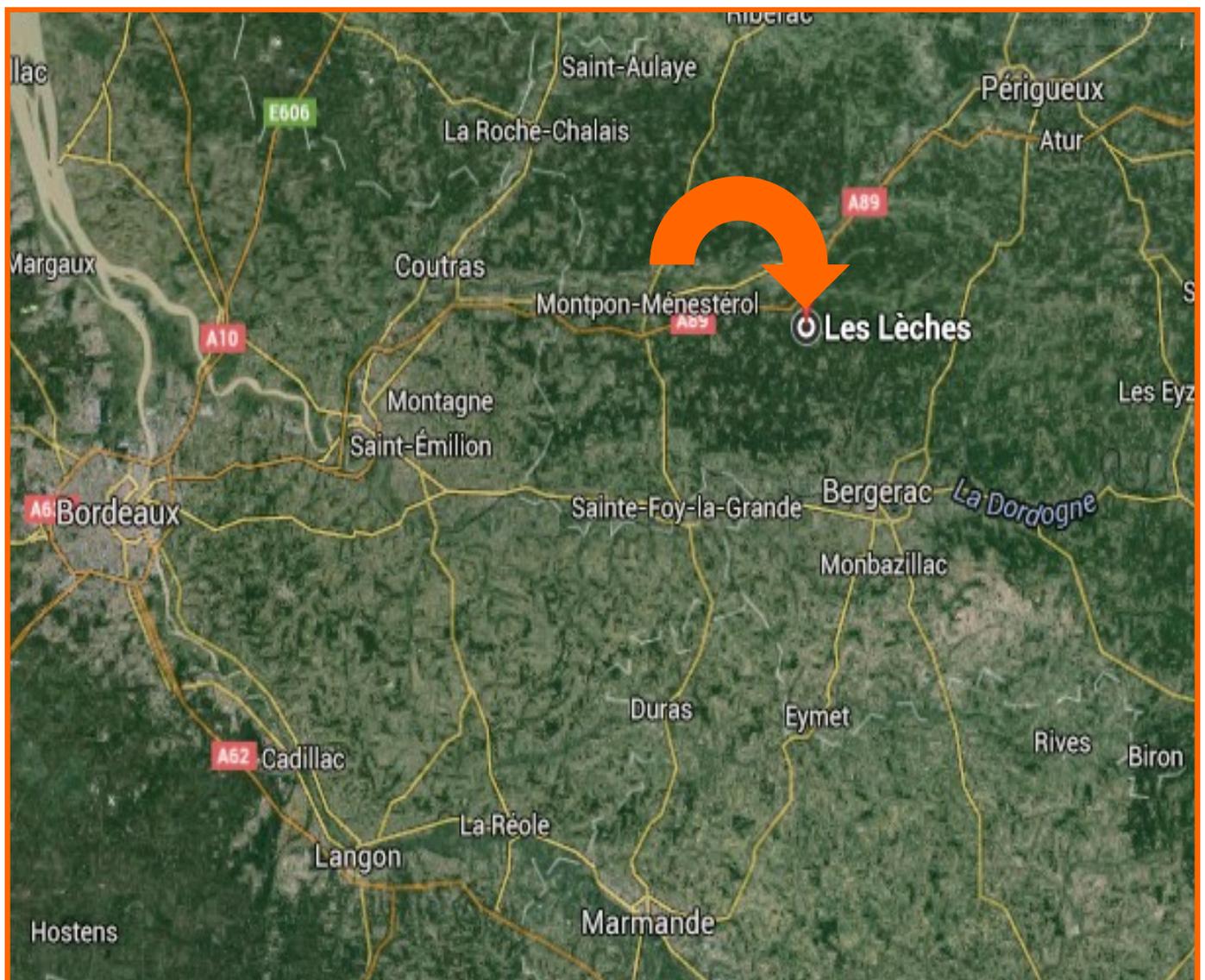
## Vue satellite

**1 H 10 Min de Bordeaux**

**18 Min de Bergerac**

**31 Min de Périgueux**

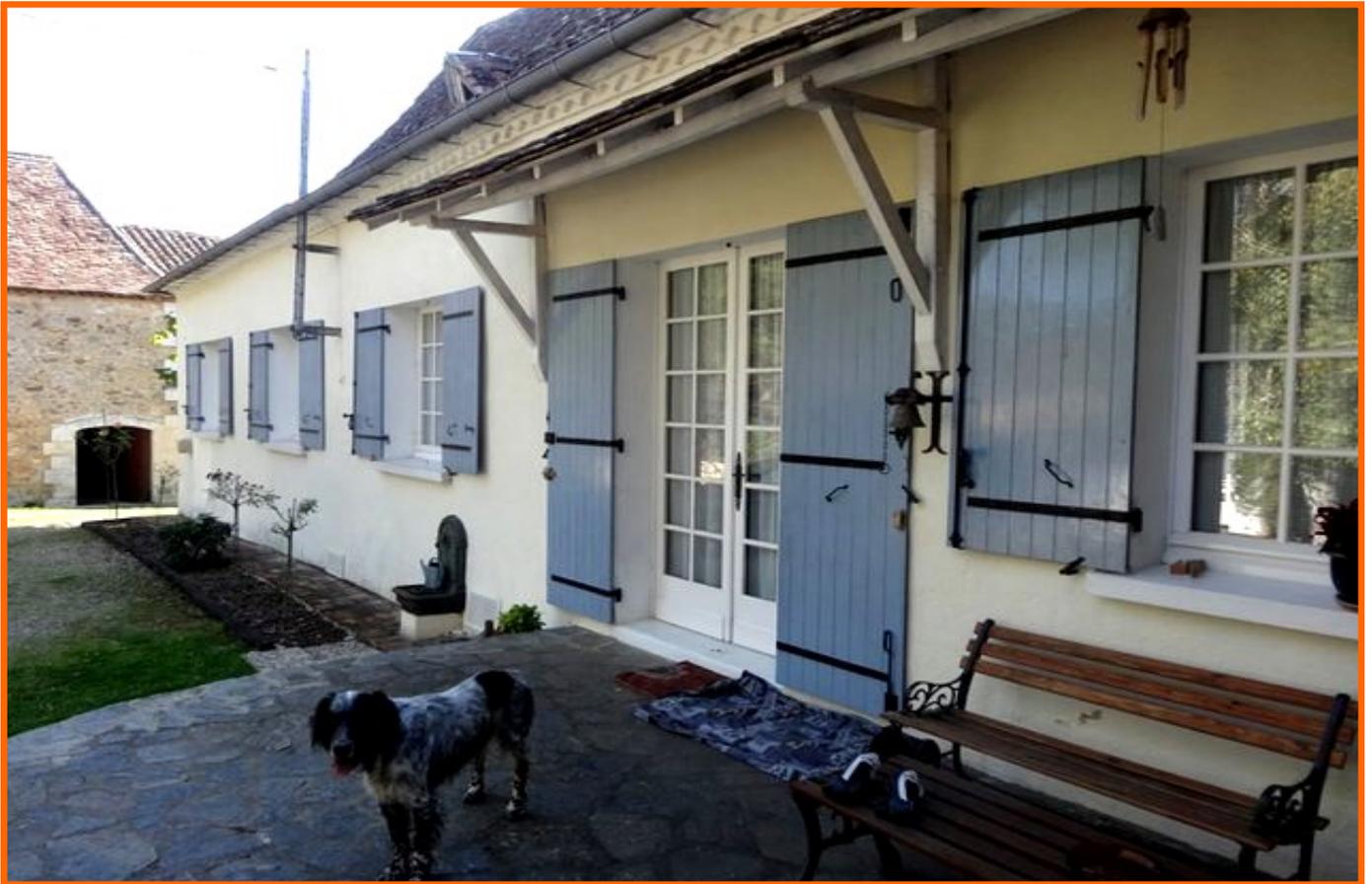
**27 Min de Monbazillac**





**Une demeure de charme du XVIIIème siècle avec piscine de 12 Par 6  
Un étang poissonneux et un gîte de 70 m<sup>2</sup> sur un parc de 1,3 Hectare  
A seulement 20 Km de Bergerac**



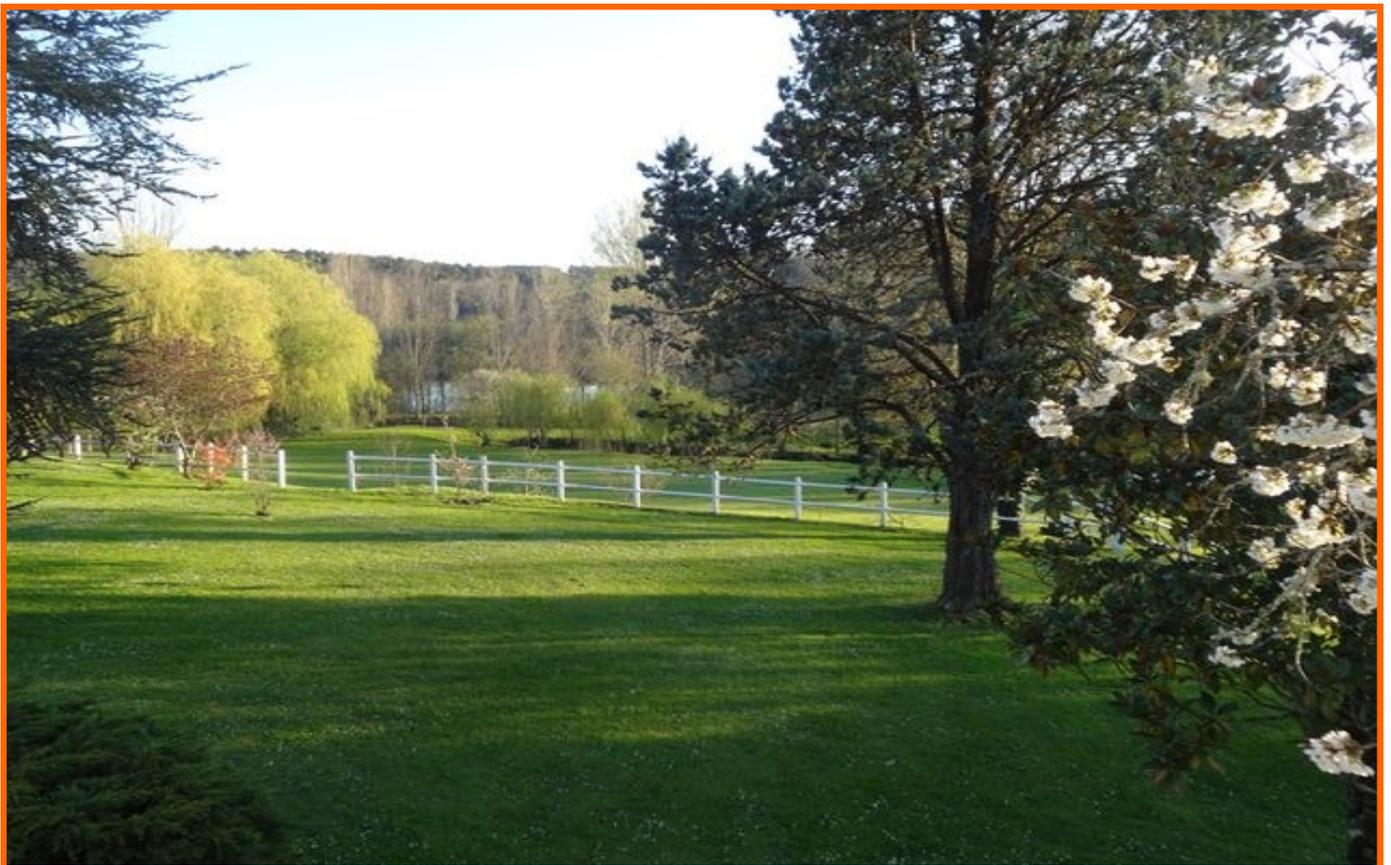


**Une propriété entièrement restaurée dans la tradition Périgourdine  
Située dans un écrin de verdure et de paix....**



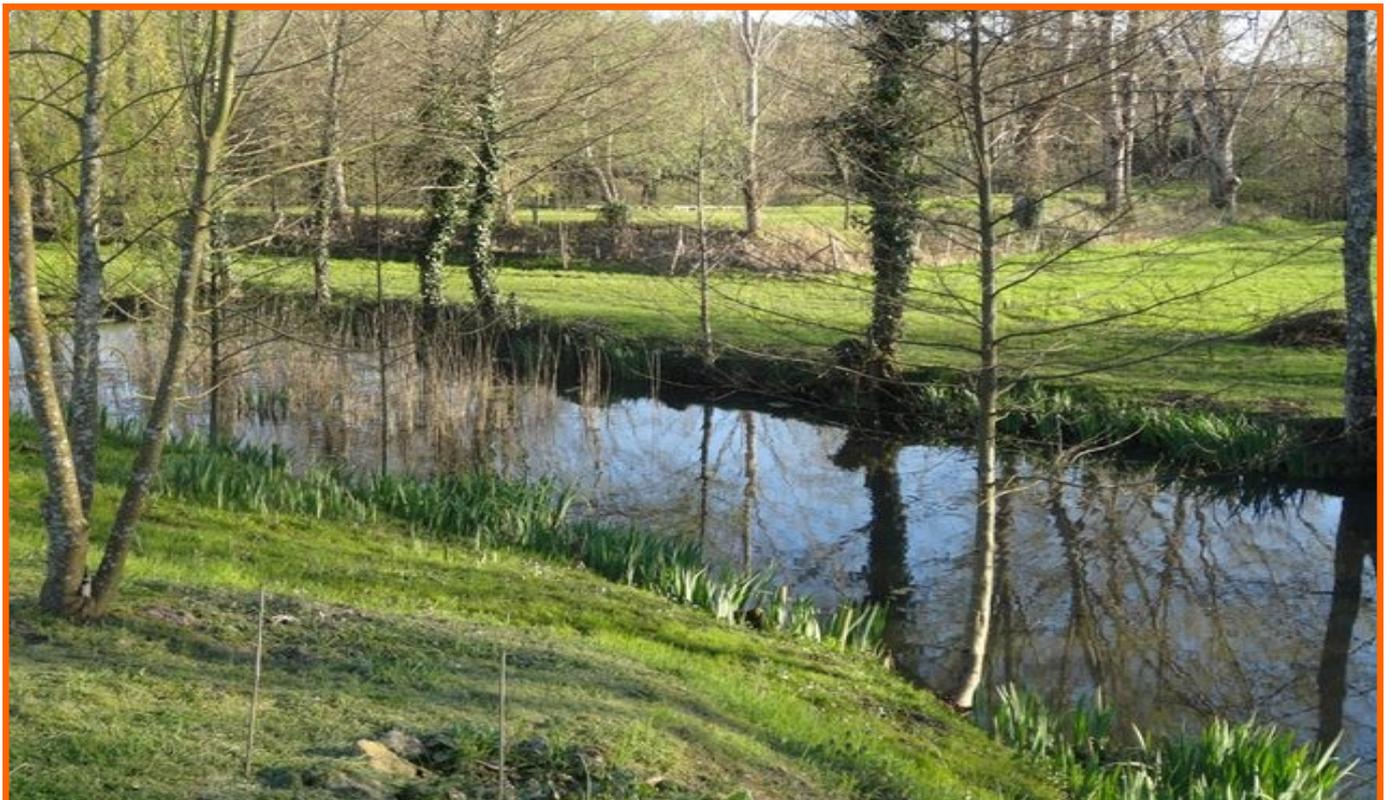


**Elle dispose d'un parc avec de beaux arbres fruitiers  
Des prairies et même un étang pour les pêcheurs à la ligne !**



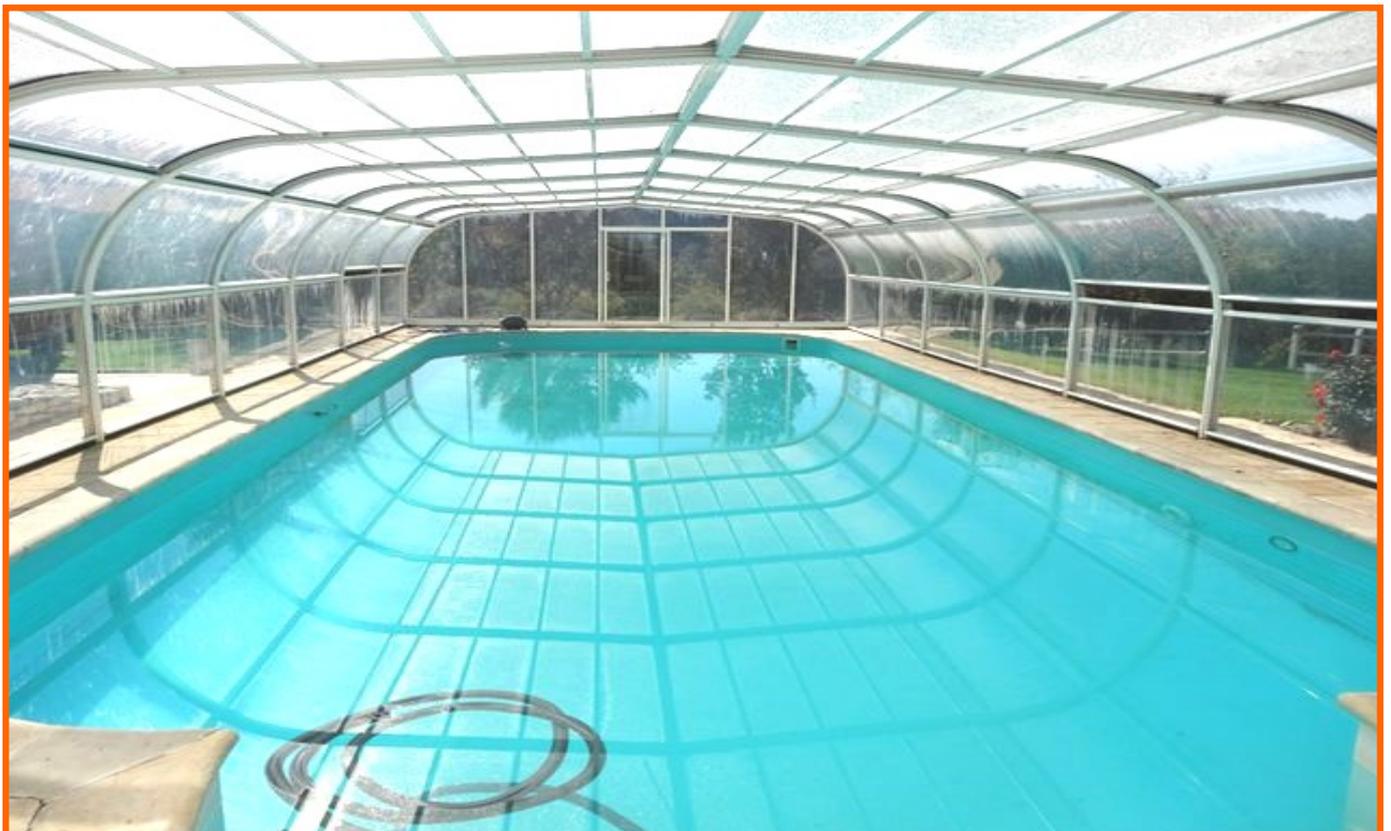


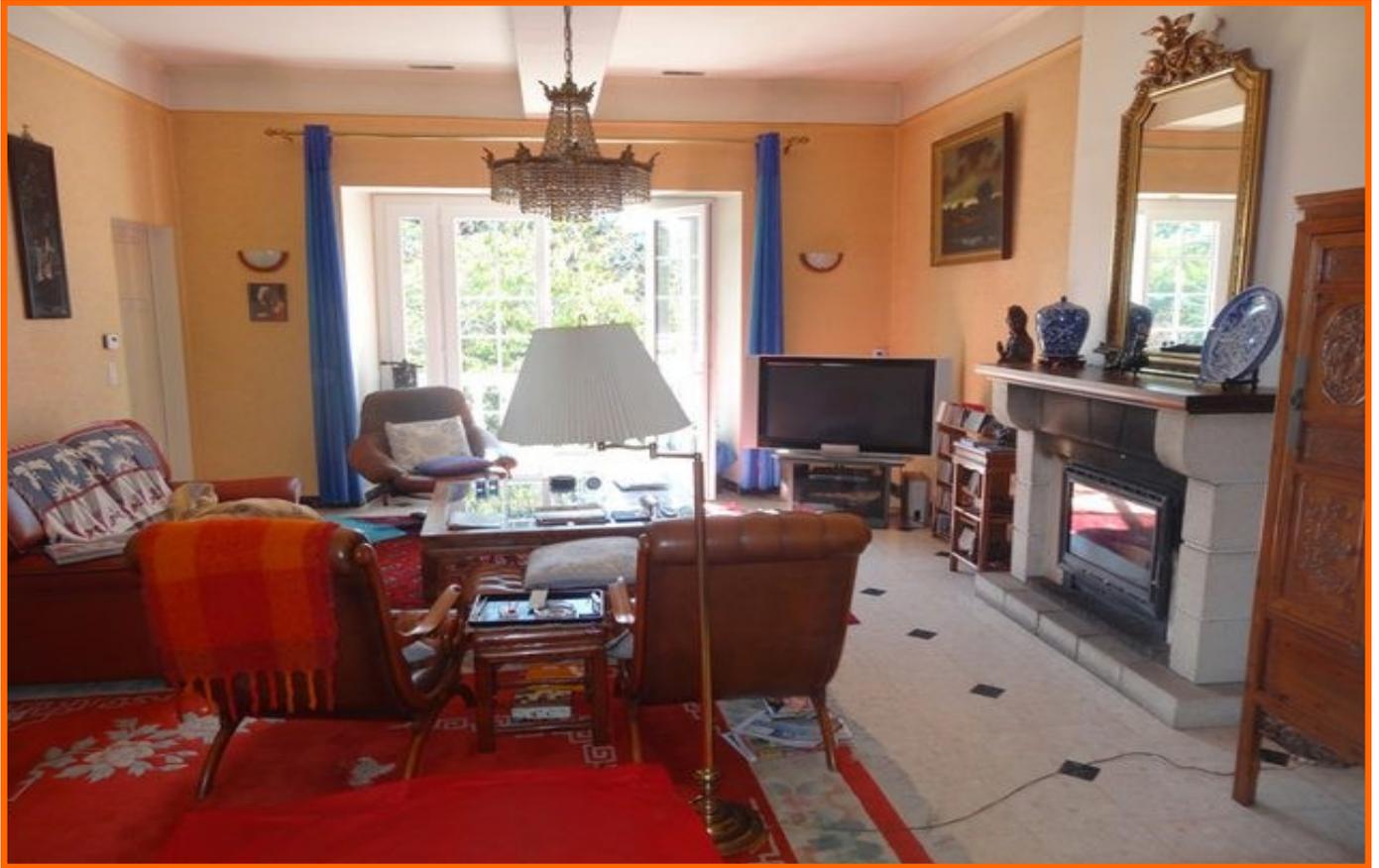
**Le gîte de 70 m<sup>2</sup> dispose d'une cuisine, une pièce de vie, 2 chambres  
Une salle d'eau et les WC !  
Il est prêt pour recevoir vos amis et vos invités.....**



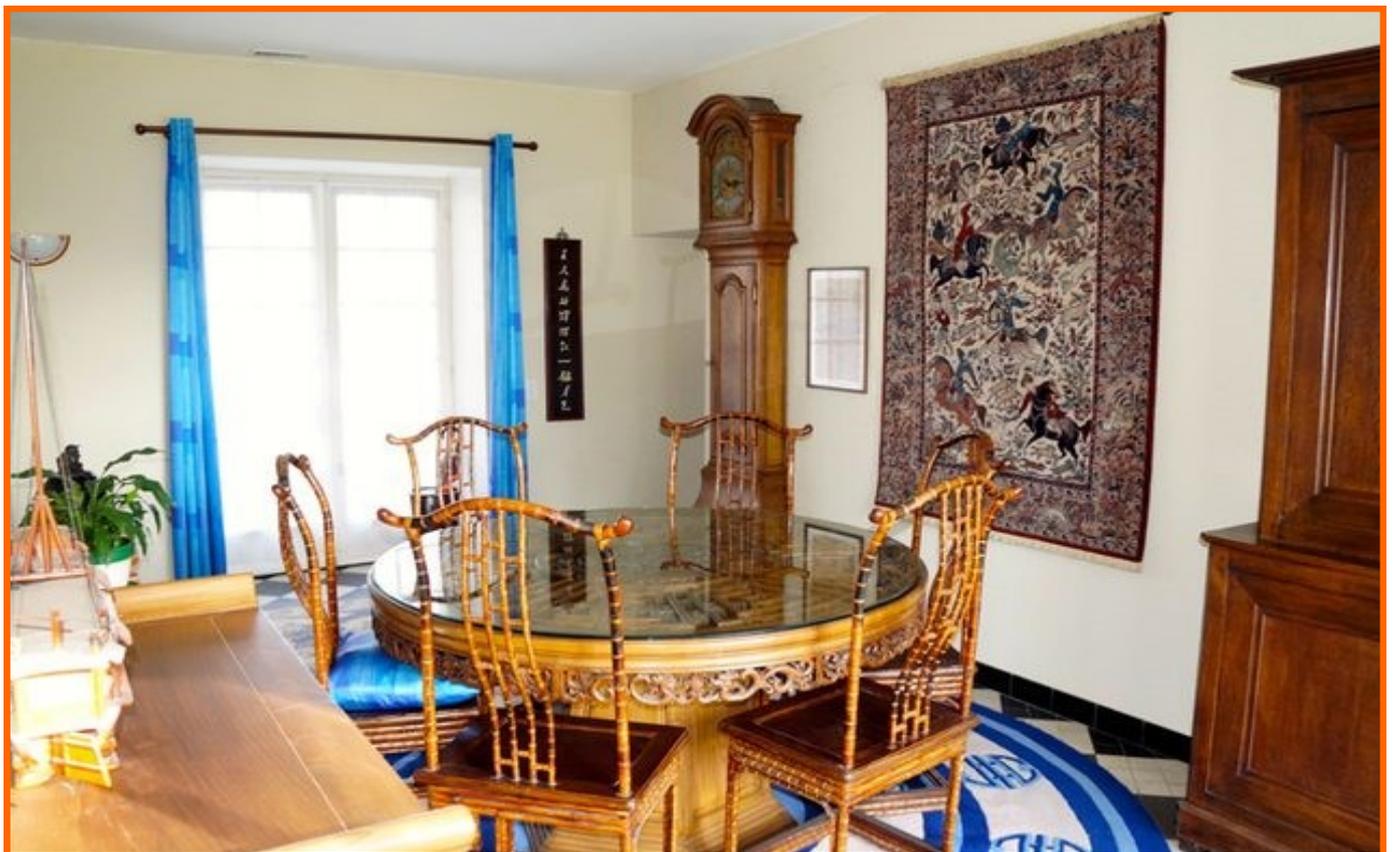


**Dans le jardin une belle piscine de 12 par 6 avec un abri  
Qui permet de prolonger les baignades en arrière saison !**





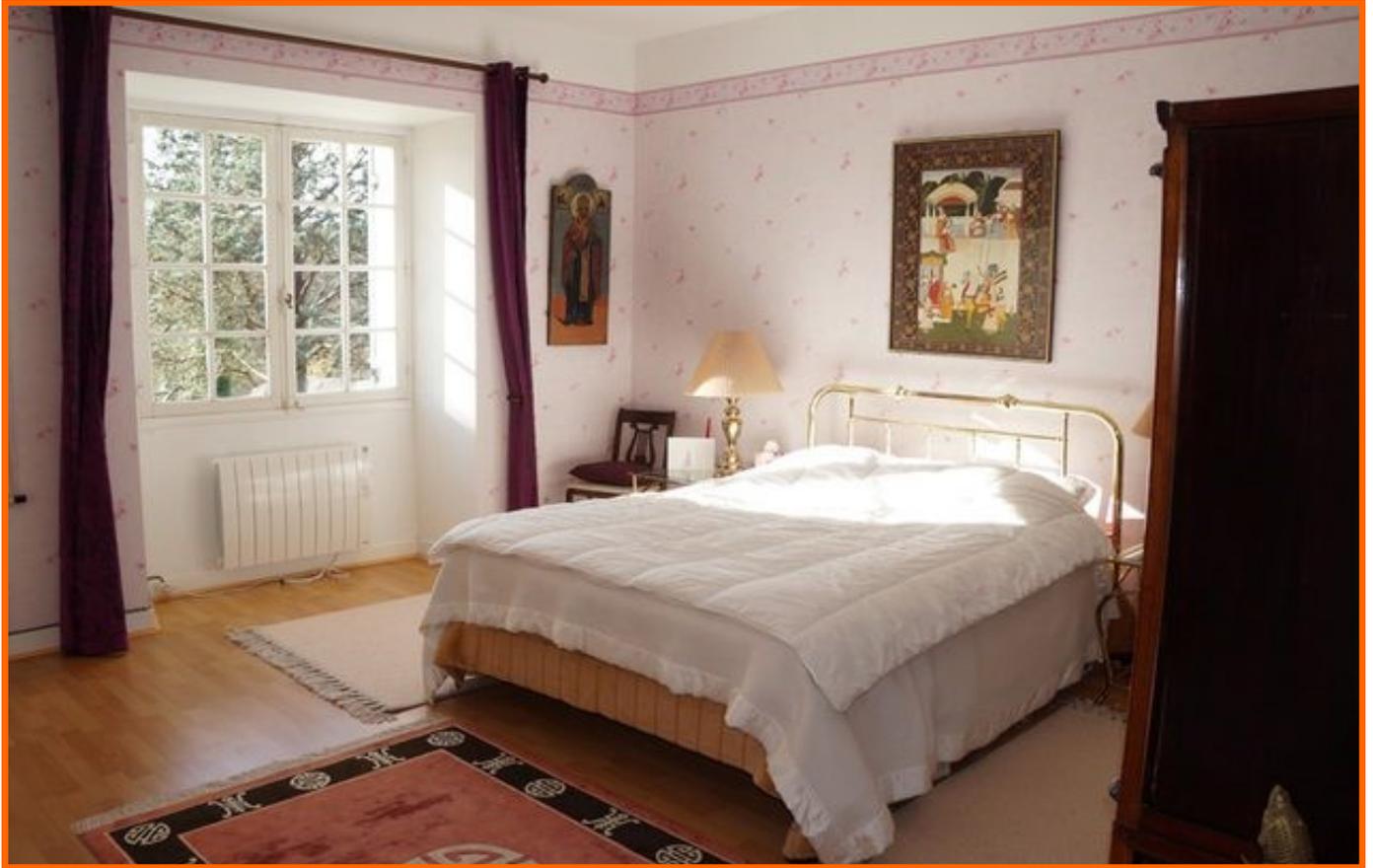
Une salle à manger et un salon très lumineux donnent accès à la terrasse  
Avec une vue dégagée sur la nature pour une ambiance bucolique...





La cuisine est aménagée avec ses meubles en chêne clair  
Son piano de cuisson, et pour l'agrément une cheminée avec insert !





**L'espace nuit dévoile une suite parentale avec une chambre de 25 m<sup>2</sup>  
Une grande salle de bains et les toilettes...**





**Deux autres chambres avec dressings sont disponibles....**





**Encore quelques photos ?**



## En savoir plus sur la Région ?

**Site de la commune :**

**<http://www.conseil-general.com/local/mairies-villes-communes/mairie-les-leches-24400.htm>**

**Informations sur Wikipédia:**

**[https://fr.wikipedia.org/wiki/Les\\_L%C3%A8ches](https://fr.wikipedia.org/wiki/Les_L%C3%A8ches)**

**Informations sur la Dordogne et le Périgord :**

**<http://www.dordogne-perigord-tourisme.fr/>**

