

Visite du bien : 33219

Localisation : ANLHIAC
Autoroute : A 89 à 30 Km

Ville proche : Excideuil à 7 Km
Aéroport : A 60 Km

Un beau potentiel pour cette propriété atypique de 320 m² avec piscine chauffée et dépendances sur un parc clos et arboré de 9641 m² !

A la croisée des chemins entre Limoges, Périgueux et Brive, ce petit village typique du Périgord en Dordogne, est situé à 237 mètres d'altitude dans la région Aquitaine. Anliac appartient au canton d'Excideuil ainsi qu'à l'arrondissement de Périgueux. Elle fait partie du Périgord Vert, à proximité du Périgord Blanc et du Périgord Noir. La commune est traversée par la rivière Auvézère (Gorges de l'Auvézère - Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) qui lui sert de limite à l'est, en la séparant de Génis. Sa petite église, sa place, son château, ses trésors cachés comme son moulin, son ancienne forge, ses vallons et ses forêts, ses magnifiques gorges de l'Auvézère en forêt, garantissent des ballades très sympathiques, ou des randonnées très sportives. Dans un petit hameau paisible, nous découvrons cette propriété de 320 m² habitables avec ses dépendances dans un cadre bucolique et relaxant, au coeur des prairies, sur son parc de 9641 m² clos et joliment arboré, le calme est de rigueur...La vue est dominante et imprenable. Nous entrons par un portail à 2 vantaux en fer forgé lié à 2 piliers en pierre, un grand parking permet le stationnement de 10 véhicules. Les dépendances ne manquent pas : 2 garages dont un de 100 m² est divisé en 2 parties (la première servant d'atelier-chaufferie, la seconde étant aménagée en salle de sport) Egalement un ensemble de deux chalets est installé face à la grande piscine chauffée (de 10,50 Par 5,50) comportant deux chambres, une salle d'eau, un sauna et les toilettes. Cette élégante dame datant de la fin du XIXe siècle, est une ancienne grange entièrement rénovée à la fin des années 1990 et agrandie avec goût, amour, et subtilité. De beaux matériaux ont été utilisés pour maintenir son charme, et allier différentes matières : La pierre, le bois et le métal ! Poussons la porte d'entrée pour découvrir en Open-space, une cuisine spacieuse et lumineuse de 52 m² entièrement équipée et aménagée dans un style contemporain et un esprit « Bistrot » Un piano de cuisson GODIN, un électroménager de marque, une hotte avec moteur déporté, un bar pour vos apéritifs séparant l'espace repas, pas d'excuse pour ne pas gâter vos invités...On adore l'ambiance du poêle à pellets, la douceur du chauffage au sol et le charme des pierres apparentes et pour vos réserves, un cellier-lingerie de 15 m² est également présent. Toujours en rez-de-chaussée, vous découvrirez cette une belle pièce de vie de 58 m² avec une cheminée centrale très originale pour agrémenter vos soirées d'hiver, un dégagement, une salle de bains aménagée, un dressing, puis un WC indépendant. Welcome au 1er étage : Un dégagement, puis un couloir de 10 m² nous dirige vers l'espace nuit composé de 3 belles chambres (12 m², 18 m², 18 m²) dont une dispose d'une salle de bain (Avec baignoire, vasque et WC) De l'autre côté, nous découvrons et sommes séduits par un couloir "sur passerelle" de 16 m² pour nous diriger vers la suite parentale de 30 m² avec ses poutres apparentes et sa salle d'eau avec une douche avec la balnéothérapie, vasque et WC. Vous disposerez d'un balcon avec une sortie par un escalier extérieur et encore d'une grande pièce de 40 m² modulable en atelier d'artiste ou en bureau bibliothèque, c'est au choix...Côté technique : Le chauffage est assuré par pompe à chaleur en relève de la chaudière Fuel, la climatisation est présente et les fenêtres en bois disposent du double vitrage. Côté plaisir : Vivement les beaux jours pour profiter de la cuisine d'été toute équipée avec plan de travail en granit et un four à pain et à pizza. Lézardons sur la grande terrasse de 72 m² devant la maison et profitons de la tonnelle les jours de grand soleil décidément, c'est les vacances toute l'année ! Venez visiter, succombez à son charme et vous serez conquis !

Type de bien : Propriété Année de construction : XIXème

Surface habitable : 320 M² Terrasse : Oui Cheminée : Oui

Surface du terrain : 9641 M² Piscine : Oui Dépendances : Oui

Prix de vente : 460 000 Euros



Rez-de-chaussée

Entrée	Hall d'accueil et de réception
Cuisine ouverte	1, de 52 m² Spacieuse et lumineuse (Entièrement équipée)
Pièce de vie	1, de 58 m² Avec une cheminée centrale
Poêle	Un poêle à pellets
Cellier-Lingerie	1, de 15 m² Pour stocker vos réserves !
Salle de bain	1, Aménagée
Dressing	Oui
WC	1 Indépendant avec lave mains
Observations	<ul style="list-style-type: none"> • Une cuisine spacieuse et lumineuse de 52 m² entièrement équipée et aménagée dans un style contemporain et un esprit « Bistrot » Un piano de cuisson GODIN, un électroménager de marque, une hotte avec moteur déporté, un bar pour vos apéritifs séparant l'espace repas, pas d'excuse pour ne pas gâter vos invités • On adore l'ambiance du poêle à pellets, la douceur du chauffage au sol et le charme des pierres apparentes

1 Er étage

Dégagement	Oui
Couloir	1, de 10 m²
Chambres	3 (12 m², 18 m², 18 m²) Dont une avec salle de bain
Couloir	Couloir du « Pont » de 16 m²
Pallier	1, de 7 m²
Suite parentale	1, de 30 m² Avec poutres apparentes !
Salle de bain	Oui, de 13 m² (Pour la suite)
WC	Oui
Pièce de réception	Grande pièce de 40 m² modulable Atelier d'artiste, bureau...
Observations	<ul style="list-style-type: none"> • Vous disposerez d'un balcon avec une sortie par un escalier extérieur • Salle de bain avec une douche avec la balnéothérapie, vasque et WC.

Détails du bien 1/2

Exposition	Sud-Est et sans vis-à-vis Avec une vue dégagée
Structure du bien	Pierre, Maçonnerie Brique et bois
Charpente	Traditionnelle
Chauffage	Pompe à chaleur En relève de la chaudière au fuel
Couverture	Tuiles Plates et tuiles canal
Cheminée	Centrale + Un poêle à pellets
Ouvertures	En Bois avec double vitrage
Climatisation	Oui
Piscine	Grande piscine chauffée (De 10,50 Par 5,50)

Détails du bien 2/2

Portail	Portail à 2 vantaux en fer forgé
Parking	Oui Stationnement pour 10 véhicules
Charpente	Traditionnelle
Les dépendances	<ul style="list-style-type: none">• Les dépendances ne manquent pas : 2 garages dont un de 100 m² est divisé en 2 parties (la première servant d'atelier-chaufferie, la seconde étant aménagée en salle de sport)• Egalement un ensemble de deux chalets est installé face à la grande piscine chauffée (de 10,50 Par 5,50) comportant deux chambres, une salle d'eau, un sauna et les toilettes
Observations	<ul style="list-style-type: none">• Cette élégante dame datant de la fin du XIXe siècle, est une ancienne grange entièrement rénovée à la fin des années 1990 et agrandie avec gout, amour, et subtilité.

Commodités & environnement

Commerces

De proximités	:	4 Km
Supermarché	:	7 Km
Hypermarché	:	7 Km
Boulangerie	:	4 Km

Transports

Aéroport	:	60Km
Gare SNCF	:	Limoges à 60 Km
Bus / Cars	:	Oui
Autoroute A 89	:	30 km
Autoroute A 20	:	60 km

Services médicaux

Médecins	:	4 Km
Pharmacie	:	7 Km
Dentistes	:	7 Km
Hopital	:	30 Km

Écoles

Garderie, crèches	:	4 Km
Maternelle	:	4 Km
Primaire	:	4 Km
Collège	:	6 Km
Lycée	:	7 Km
Bus scolaire	:	Sur Place

Loisirs et activités

- A la croisée des chemins entre Limoges, Périgueux et Brive, ce petit village typique du Périgord en Dordogne, est situé à 237 mètres d'altitude dans la région Aquitaine
- La commune est traversée par la rivière Auvézère (Gorges de l'Auvézère - Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) qui lui sert de limite à l'est, en la séparant de Génis
- Sa petite église, sa place, son château, ses trésors cachés comme son moulin, son ancienne forge, ses vallons et ses forêts, ses magnifiques gorges de l'Auvézère en forêt, garantissent des ballades très sympathiques, ou des randonnées très sportives

Localisation & plan

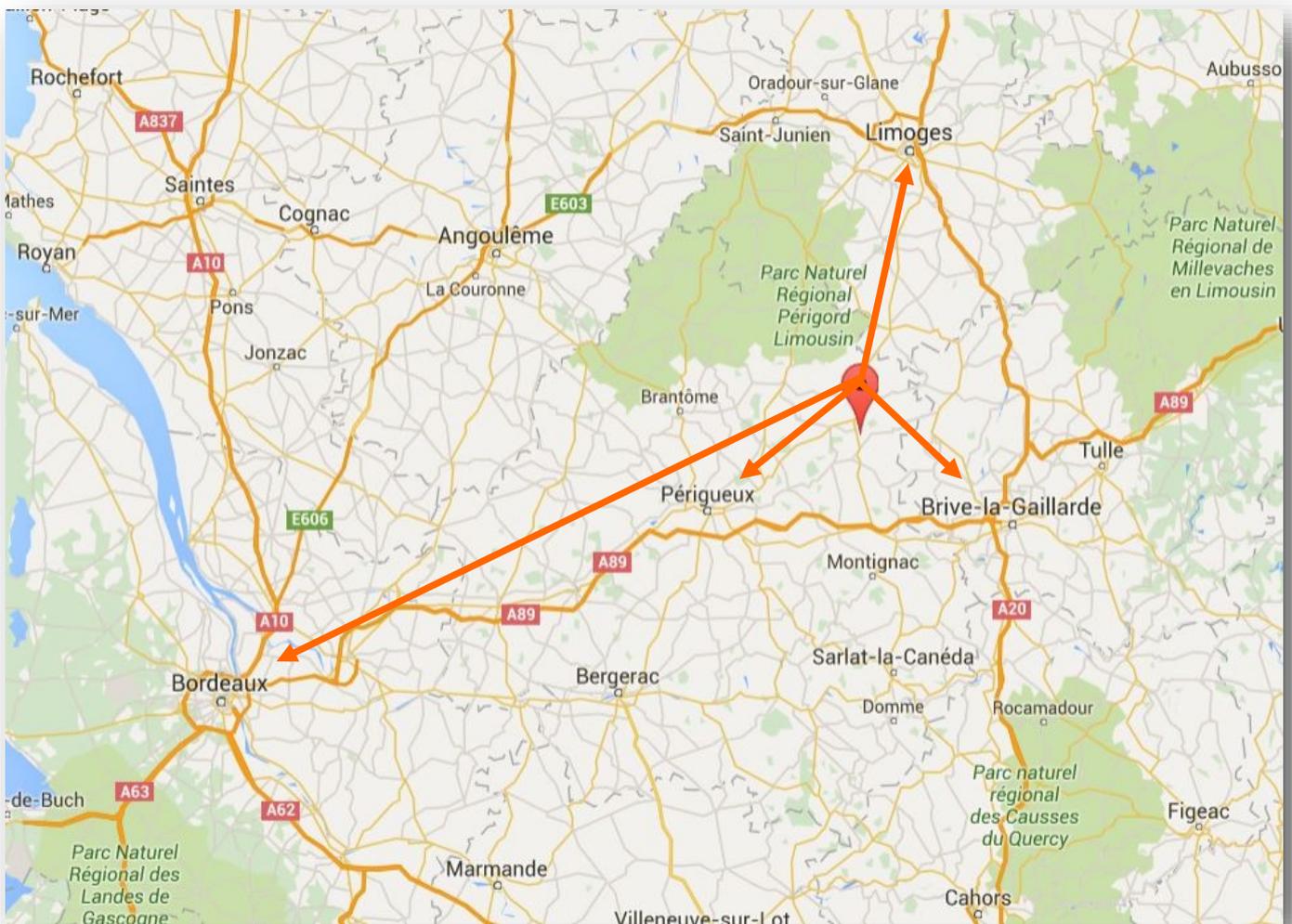
180 km de Bordeaux

68 km de Limoges

100 km de Bergerac

42 km de Périgueux

Bienvenue dans ce havre de paix !



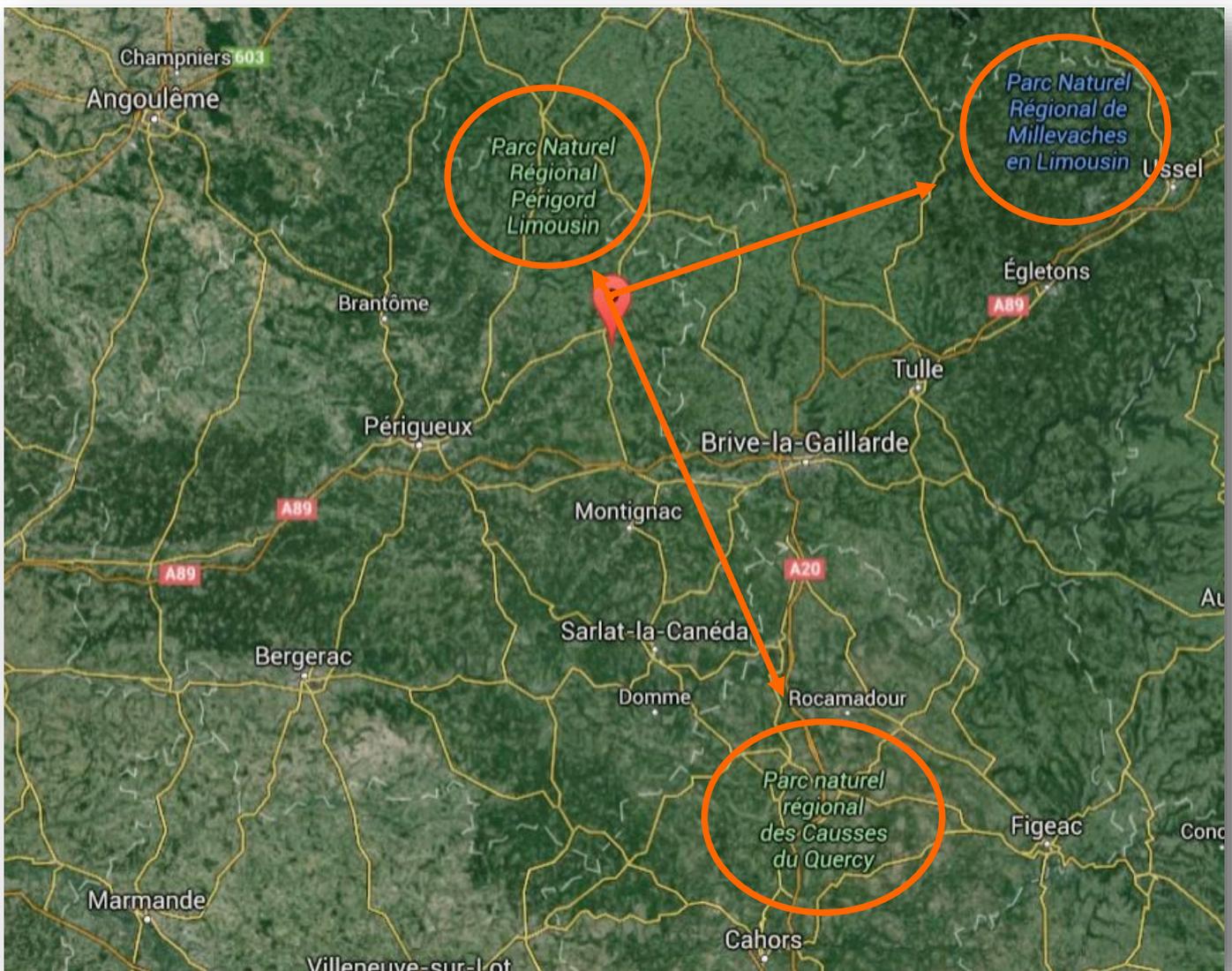
Vue satellite

2H00 de Bordeaux

1H00 de Limoges

1H30 de Bergerac

50 Min de Périgueux





**Un beau potentiel pour cette propriété atypique de 320 m² habitables !
A la croisée des chemins entre Limoges, Périgueux et Brive
Sur son parc entièrement clos et arboré de 9641m² !**



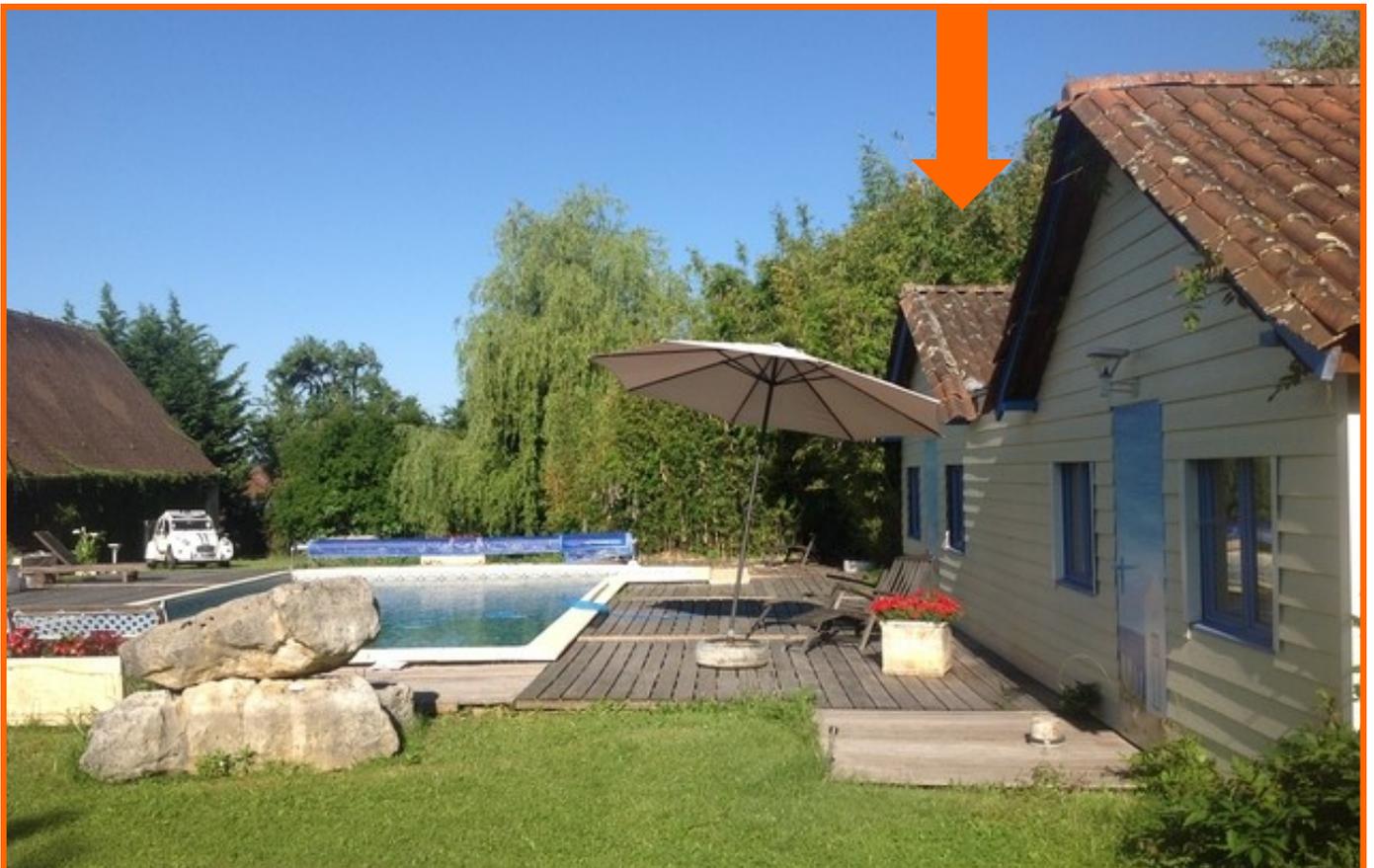


**Une grande piscine chauffée de 10,50 par 5,50
Avec sa plage solarium pour profiter du soleil du levant au couchant !**





**2 garages dont un de 100 m² est divisé en 2 parties :
La première servant d'atelier-chaufferie, la seconde en salle de sport
Egalement un ensemble de deux chalets est installé face à la piscine**





Une cuisine spacieuse et lumineuse de 52 m²
Entièrement équipée et aménagée dans un style contemporain
Pas d'excuse pour ne pas gâter vos invités...





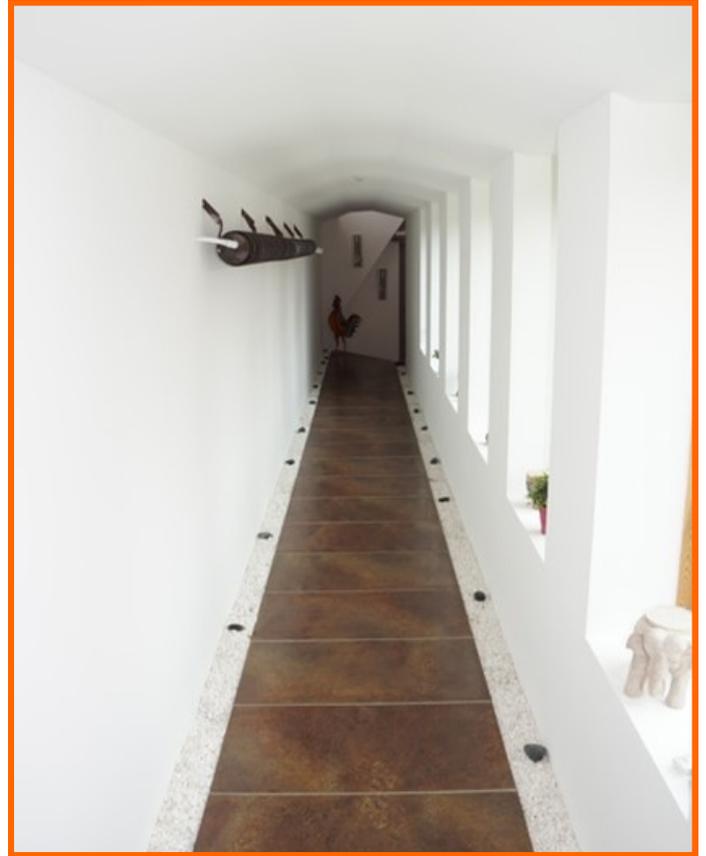
**Vous découvrirez cette belle pièce de vie de 58 m²
Avec une cheminée centrale très originale pour agrémenter vos soirées d'hiver
Et la douceur du chauffage au sol et le charme des pierres apparentes !**





**3 belles chambres au 1er étage (12 m², 18 m², 18 m²)
Dont une dispose d'une salle de bain (Avec baignoire, vasque et WC)
Puis une suite parentale avec ses poutres apparentes !**



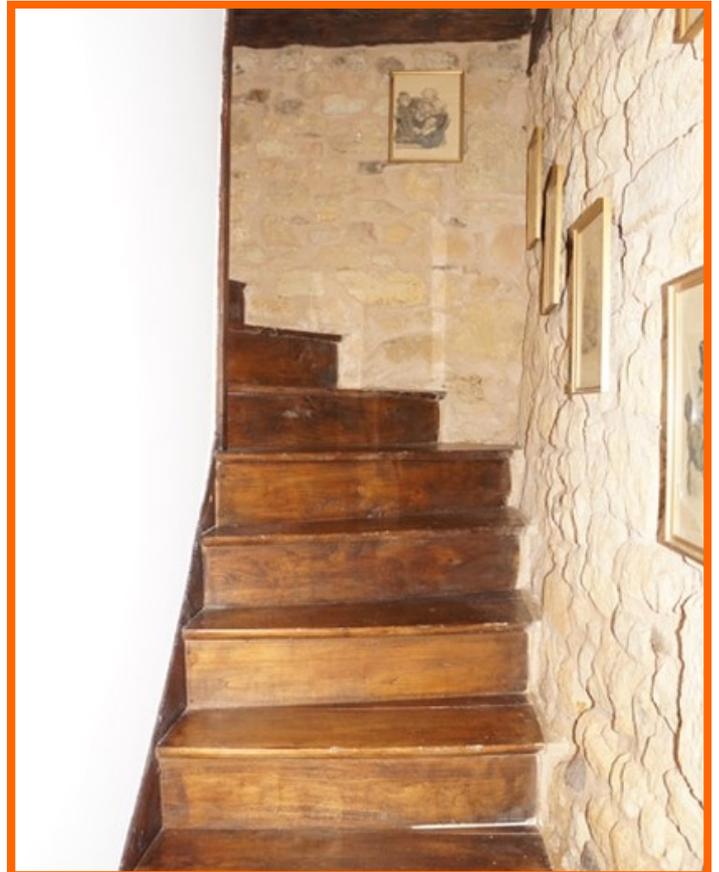


**On adore ce couloir "sur passerelle" de 16 m²
Et une grande pièce de 40 m² modulable en atelier d'artiste ou en bureau**





Encore quelques photos?





Juste pour le plaisir...



En savoir plus sur la Région?

Informations sur la commune:

<http://anhiac.wix.com/mairie>

Informations sur la Dordogne :

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

