

Visite du bien : 33221

MAUZAC-ET-GRAND-CASTANG
Autoroute : A 89 à 50 Km

Ville proche : Lalinde à 6 Km
Aéroport : A 30 Km

Havre de paix pour cette propriété d'exception avec une maison principale, 2 gîtes de charme, une piscine de 12 par 6 et une vue superbe sur la nature !

Bienvenue en Dordogne, seul département français marqué aussi fortement par un passé préhistorique très riche et par autant de châteaux et bastides datant du Moyen âge. Le Périgord vous donne rendez-vous pour un séjour actif au cœur du "pays de l'Homme". Il peut se découvrir à pied, en canoë, à cheval, en vélo ou en VTT, tout est possible...Au sud du département, en Périgord pourpre, la petite commune de Mauzac-et-Grand-Castang située à 8 Km de Lalinde, sur l'axe routier touristique de Bergerac et de Sarlat, est un endroit parfait pour s'installer ou y séjourner. Nous arrivons sur les coteaux et sommes sous le charme de cette belle propriété située en position dominante avec une vue imprenable sur la nature, un véritable havre de paix, certains diront "un petit paradis", nous sommes sensibles à ce cadre serein et bucolique. Implantée sur 8,7 hectares, vos chevaux pourront trouver refuge dans une écurie toute récente avec à proximité, une belle prairie bordée de bois et de chênes. Un chemin en calcaire nous dirige vers un des garages indépendants pour 2 véhicules, et dévoile un grand parking pour accueillir vos visiteurs. Vivement les beaux jours afin de profiter de cette superbe piscine de 12 par 6 avec sa grande terrasse en bois exotique, elle ne pourra que vous séduire avec à ses côtés, son barbecue en pierres pour de bonnes grillades en été...Découvrons l'habitation principale d'une surface habitable de 230 m². Cette demeure en pierres du XIXe siècle a été entièrement rénovée dans un esprit contemporain, avec des matériaux de grande qualité, et une décoration agrémentée de tableaux d'artistes peints dans une technique abstraite. Au rez-de-chaussée, le hall d'accueil nous dirige vers une très grande cuisine aménagée, avec un ameublement haut de gamme et équipée avec du matériel SIEMENS pour l'ensemble de l'électroménager. Elle s'ouvre sur la terrasse et bénéficie d'un espace repas, sans oublier un placard pour vos réserves. La pièce de vie (avec ses pierres apparentes) propose une salle à manger et un salon, c'est un endroit de détente très cosy avec sa superbe cheminée et insert en pierres blanche et "bricou". Atout majeur : Les pièces sont baignées de lumière grâce à de larges ouvertures et une lumière traversante. L'espace nuit propose une suite parentale de plain-pied pour plus de facilité, avec une chambre de 21 m², une salle de bain avec baignoire et balnéothérapie, douche à l'italienne avec hydrojets, 2 vasques, un dressing puis un WC indépendant. L'escalier en bois nous conduit à l'étage et dessert un grand bureau de 30 m² puis 2 chambres (20 et 26 m²) avec des parquets massifs et 2 salles d'eau aménagées. Une chambre de plus est réalisable dans un volume de 33 m² exploitable à souhait. Le chauffage et la climatisation sont gérés par une pompe à chaleur (aérothermie) et la production d'eau chaude par un ballon thermodynamique. Toutes les fenêtres sont en bois à double vitrage (4/12/4). Les volets sont en bois et l'isolation a été refaite entre 2009 et 2011. Atouts charme : Ce premier gîte en pierres exploité pour un accueil touristique. Il dévoile 130 m² habitables de plain-pied : Une pièce de vie, une cuisine équipée, 3 chambres, une salle d'eau et un WC indépendant. Le confort est assuré par des convecteurs électriques et dispose d'une terrasse privée sans vis-à-vis avec l'habitation principale. Un deuxième gîte de 90 m² en ossature bois offre en rez de chaussée : une cuisine équipée et aménagée, une pièce de vie, un WC indépendant et à l'étage, deux chambres et une salle d'eau. Les deux gîtes sont vendus meublés ! Cette belle propriété offre un gros potentiel d'exploitation dans cette belle région du Périgord. Un emplacement bucolique face à la nature et des prestations de qualité. Amoureux du calme et de la belle campagne, venez elle vous attend !

Type de bien : Propriété Année de construction : XIXème

Surface habitable : 490 M² Terrasse : Oui Cheminée : Oui

Surface du terrain : 8,70 HA Piscine : Oui Dépendances : Oui

Prix de vente : 899 000 Euros



Rez-de-chaussée

Entrée	Hall d'accueil et de réception
Cuisine ouverte	1 (Entièrement équipée) Avec un ameublement haut de gamme
Pièce de vie	1, Salon et salle à manger (Endroit de détente très cosy)
Cheminée	Une cheminée avec Insert (En pierre blanche et « Bricou »)
Terrasse	Oui
Suite parentale	1, de 21 m²
Salle de bain	Avec baignoire et balnéothérapie Douche avec hydrojets + 2 Vasques
Dressing	Oui
WC	1 Indépendant
Observations	• Atout majeur : Les pièces sont baignées de lumière grâce à de larges ouvertures et une lumière traversante • Cuisine haut de gamme et équipée avec du matériel SIEMENS pour l'ensemble de l'électroménager • Un placard pour vos réserves

1 Er étage

Accès	Par un escalier en bois
Bureau	1, de 30 m²
Chambres	2 de 20 m² et 26 m² (Avec des parquets massifs)
Salles d'eau	2, aménagées
Open-space	Un volume de 33 m² (Exploitable en chambre)
Placards	Oui
WC	Oui



Le premier gîte de 130 m²

Entrée	1
Cuisine	1 (Entièrement équipée)
Pièce de vie	1
Chambres	3
Salle d'eau	Oui
WC	1
Terrasse	1 Privée et sans vis à vis

Le second gîte de 90 m²

Entrée	1
Cuisine	1, Equipée
Pièce de vie	1
WC	1
A l'étage	2 chambres + Une salle d'eau

Observations

- **Les deux gîtes sont vendus meublés !**

Détails du bien

Exposition	Est/Ouest Avec une vue imprenable
Structure du bien	Pierre du pays du XIXème
Charpente	Traditionnelle en Chêne
Chauffage	Pompe à chaleur Climatisation réversible Électrique pour les gîtes
Couverture Refait entre 2009 et 2012	Tuiles plates pour la maison Tuiles plates pour les 2 gîtes Buanderie et terrasse (tuiles canal)
Cheminée	Oui, avec Insert
Ouvertures	Double vitrage en bois
Garage	Garage pour 2 voitures
Assainissement	Individuel Neuf pour la maison Et pour un gîte
Piscine	Oui, de 12 Par 6 Profondeur de 3,50 mètres
Parking	Oui Stationnement pour 10 véhicules

Commodités & environnement

Commerces

De proximités	:	1 Km
Supermarché	:	6 Km
Hypermarché	:	6 Km
Boulangerie	:	1 Km

Transports

Aéroport	:	30Km
Gare SNCF	:	2 Km
Bus / Cars	:	6 Km
Autoroute A 89	:	50 km

Services médicaux

Médecins	:	6 Km
Pharmacie	:	6 Km
Dentistes	:	6 Km
Hôpital	:	30 Km

Écoles

Garderie, crèches	:	1 Km
Maternelle	:	1 Km
Primaire	:	1 Km
Collège	:	6 Km
Lycée	:	6 Km
Bus scolaire	:	1 Km

Loisirs et activités

- **Le Périgord vous donne rendez-vous pour un séjour actif au coeur du "pays de l'Homme"**
- **Il peut se découvrir à pied, en canoë, à cheval, en vélo ou en VTT, tout est possible**
- **Bienvenue en Dordogne, seul département français marqué aussi fortement par un passé préhistorique très riche et par autant de châteaux et bastides datant du Moyen âge**

Localisation & plan

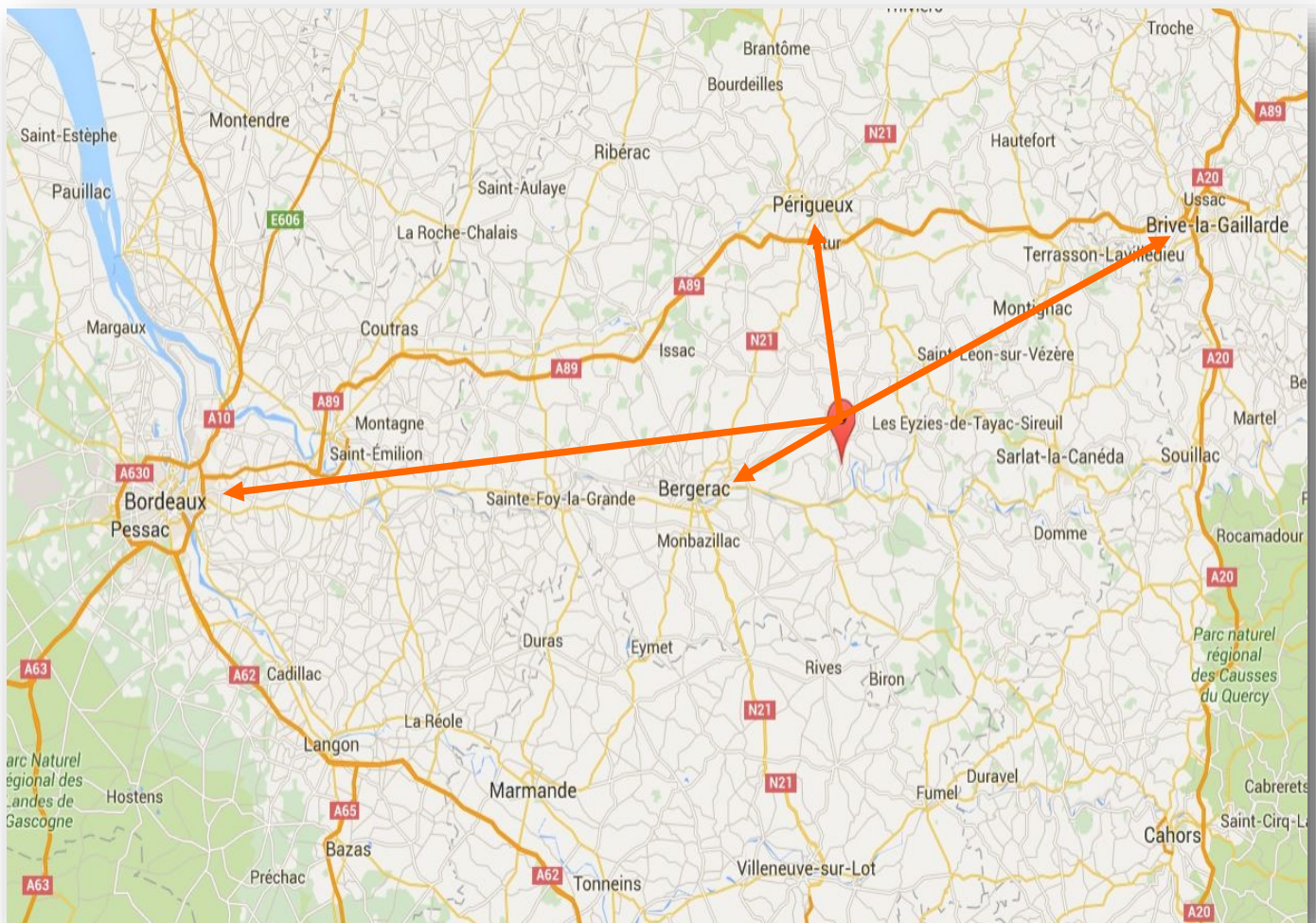
145 km de Bordeaux

6 km de Lalinde

30 km de Bergerac

45 km de Périgueux

Bienvenue dans ce havre de paix !



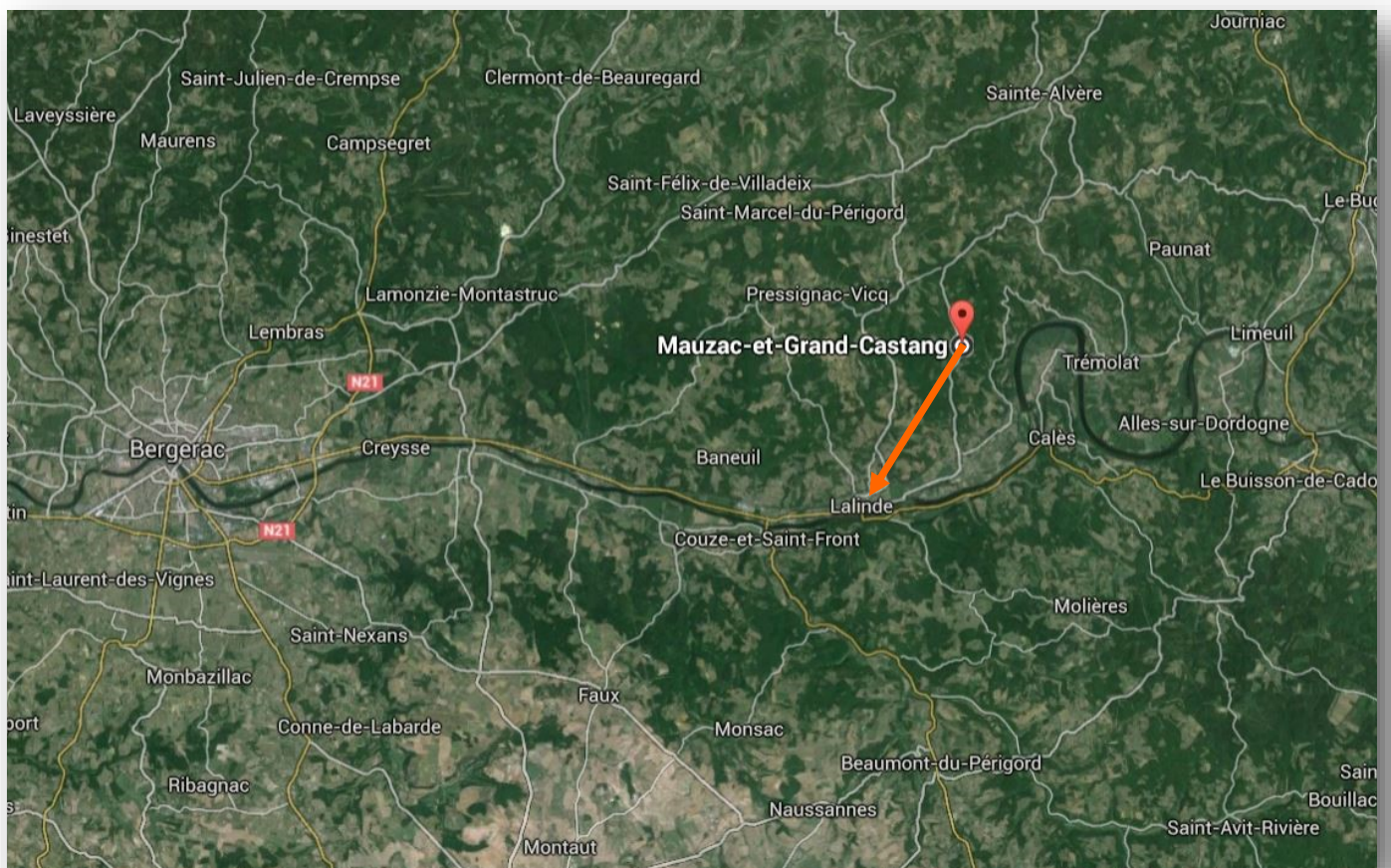
Vue satellite

1H45 de Bordeaux

10 Min de Lalinde

30 Min de Bergerac

45 Min de Périgueux





**Au coeur de la Dordogne, havre de paix pour cette propriété d'exception
Avec une maison principale du XIXème siècle et 2 gîtes de charme
A 6 Km de Lalinde, 30 Km de Bergerac et 45 Km de Périgueux !**



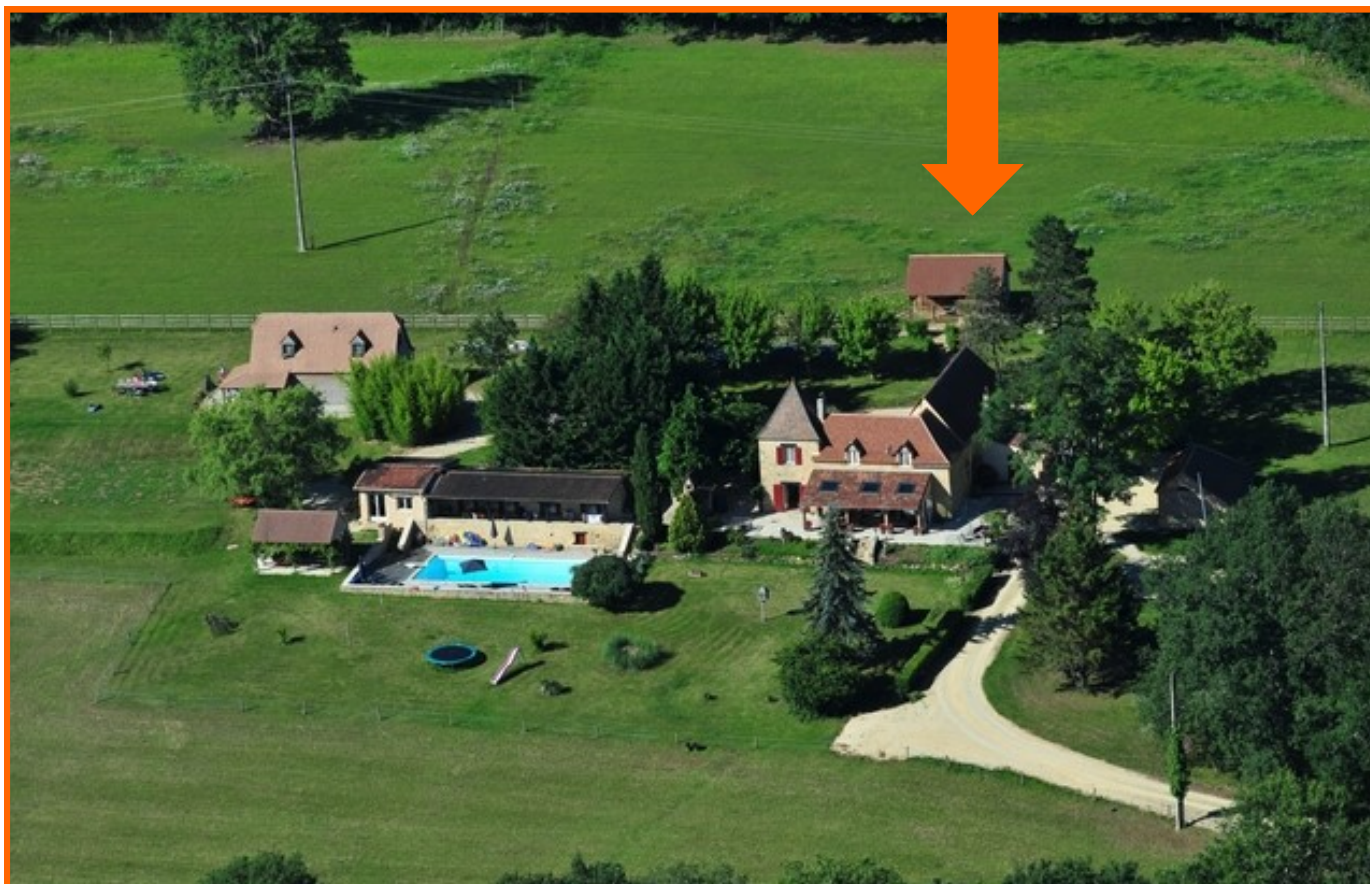


**Implantée sur un terrain de 8,70 Hectares, la vue est imprenable...
Parking pour 10 véhicules et un garage indépendant pour 2 voitures**





**Une superbe piscine de 12 Par 6 avec sa plage solarium
Avec son escalier Roman et sa fosse à plonger de 3,50 mètres
Vos chevaux pourront trouver refuge dans une écurie toute récente !**





**Une exposition maximale du levant au couchant
Nous sommes sensibles à ce cadre serein et bucolique...
Un vrai barbecue pour régaler vos convives et amis !**





Un premier gîte de 90 m² en ossature bois pour l'accueil touristique
Un second en pierres de 130 m² avec une pièce de vie, une cuisine
3 chambres, une salle d'eau et un WC indépendant !





**Une grande pièce de vie très « Cosy » avec une cheminée et son insert
Des pièces baignées de lumière grâce à de larges ouvertures
Toutes les fenêtres sont en bois à double vitrage !**





**La salle à manger, idéale pour recevoir vos hôtes
Le chauffage et la climatisation sont gérés par une pompe à chaleur !**





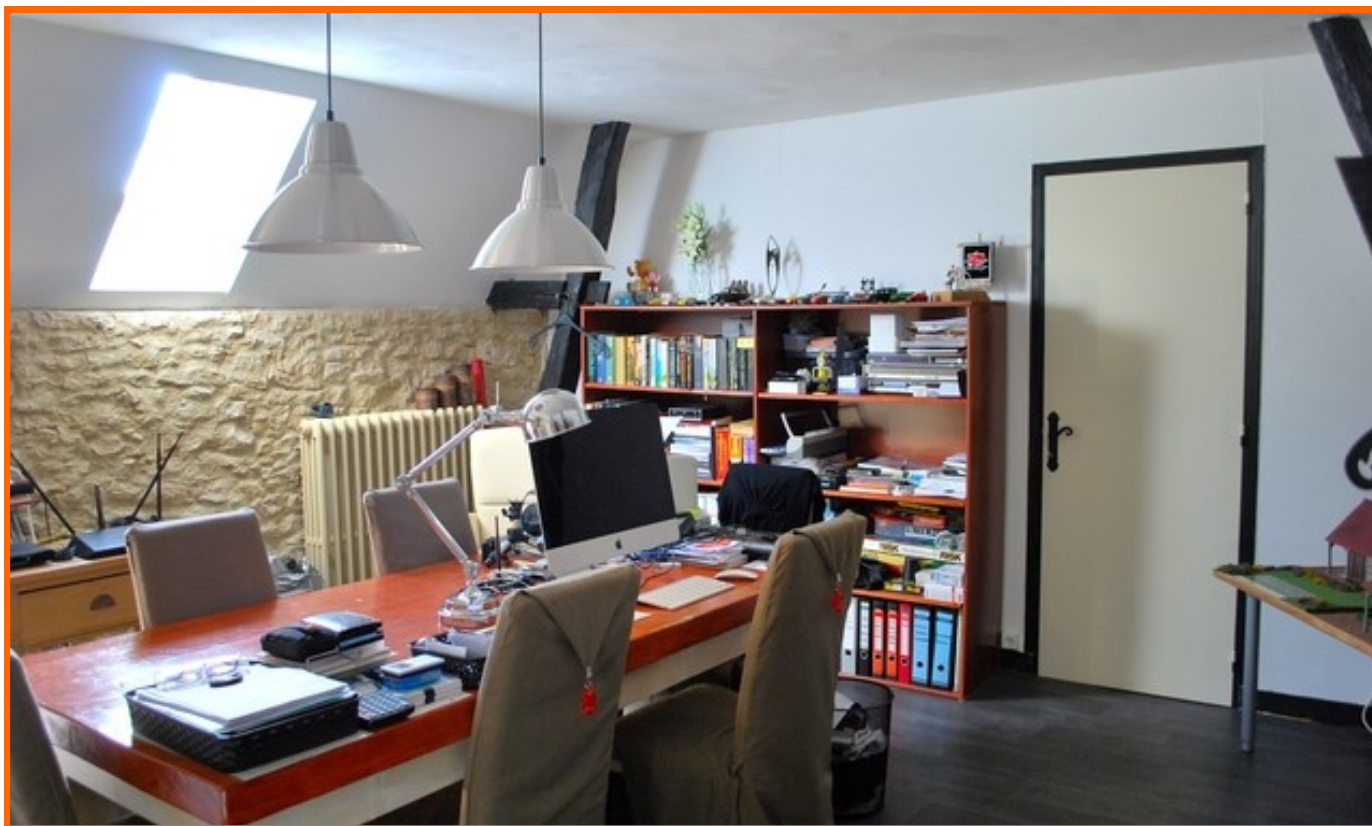
**Une très grande cuisine aménagée, avec un ameublement haut de gamme
Equippée avec du matériel SIEMENS pour l'ensemble de l'électroménager
Elle offre un espace repas et sort de plain pied sur la terrasse !**



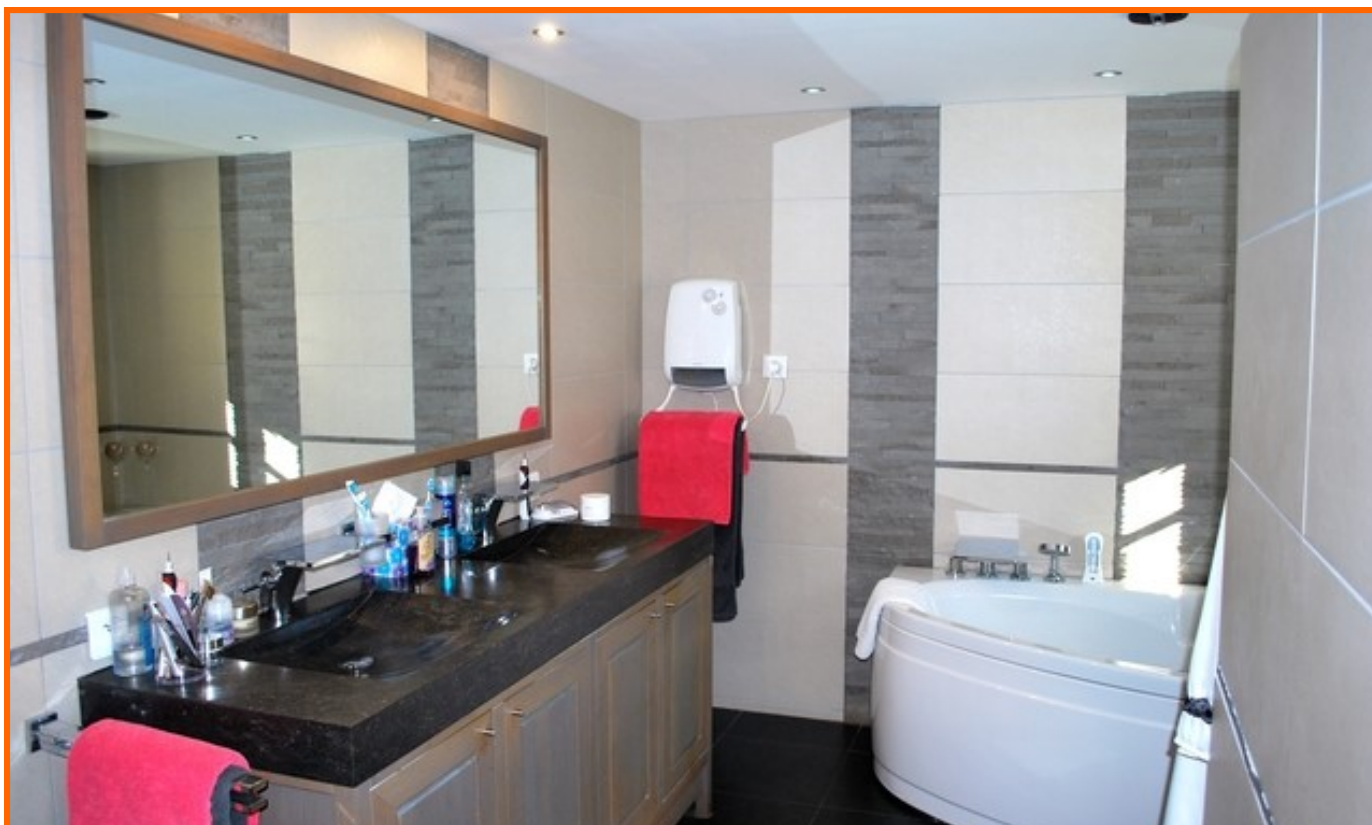


**L'espace nuit propose une suite parentale de plain-pied
Puis 2 chambres (20 et 26 m²) avec des parquets massifs
Une chambre de plus est réalisable dans un volume de 33 m²**





**Un grand bureau de 30 m² est disponible pour vos moments studieux
Toutes les pièces d'eau sont parfaitement équipées !**



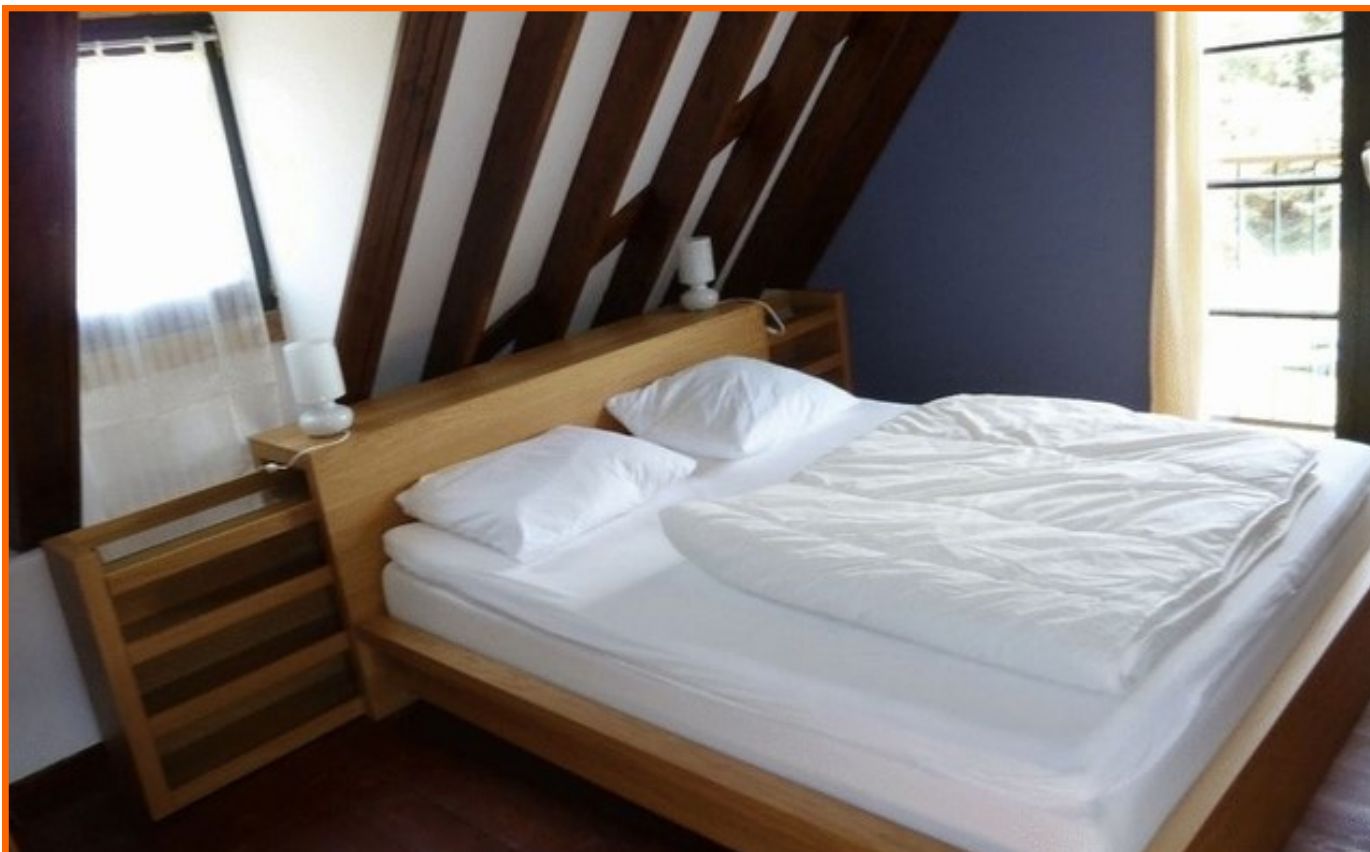


Encore quelques photos?





Juste pour le plaisir...





Bienvenue en Dordogne !



En savoir plus sur la Région?

Informations sur la commune:

<https://fr.wikipedia.org/wiki/Mauzac-et-Grand-Castang>

Informations sur la Dordogne :

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

