



**Dordogne - Périgord Blanc: indrukwekkend, uniek negentiende-eeuws domaine met prachtig gerenoveerd historisch treinstation met hoge plafonds, separaat gastenverblijf, verwarmd zwembad, grote schuur en bijgebouwtjes, idyllisch gelegen op bijna 3 hectare**

**Prijs:** 525.000

**Referentie nummer:** 373528 - 6640

**Omgeving:** Dordogne

**Departement:** Omg. Bergerac - Mussidan

**Indrukwekkend, negentiende-eeuws 'ensemble de bâtiments',** bestaande uit een stijlvol en historisch treinstation verbouwd tot comfortabel hoofdhuis, een charmant en onafhankelijk gastenverblijf met eigen tuin en terras, verwarmd

zwembad met poolhouse, een grote schuur en diverse kleinere bijgebouwen, gelegen op bijna 3 hectare grond met park, parkeerplaats, weide met kleine wijngaard en bosschages. Groene en rustige ligging aan de rand van een idyllisch plaatsje en een klein riviertje stroomt aan de rand van de kavel. Het geheel is rond **2014 zeer smaakvol gerestaureerd en verkeert in uitstekende onderhoudsstaat**. Lange privé oprijlaan van 200 meter met elektrisch bedienbaar toegangshek, geen directe burens. Op een klein half uur van Bergerac met het internationale vliegveld en 10 minuten van voorzieningen zoals winkels en restaurants.

**Indeling hoofdhuis** (voormalig stationsgebouw, woonoppervlak ca 160 m<sup>2</sup>) bestaat uit op de **begane grond** uit een sfeervolle woonkamer van 7 bij 7,5 meter met een plafondhoogte van 3,65 meter, een visgraat eiken parketvloer, houtkachel en twee openslaande dubbele tuindeuren naar het gedeeltelijk overdekte terras van 5 bij 16 meter, volledig ingerichte keuken met prachtige ingebouwde eikenhouten kasten, authentieke tegelvloer en natuurstenen aanrechtblad en het trappenhuis met authentieke tegelvloer.

Op de **verdieping** bevinden zich de hoofdslaapkamer van 7 bij 4 meter, een slaapkamer van 13 m<sup>2</sup> met authentieke keramische houtkachel, een slaapkamer van 4 bij 2 meter (thans in gebruik als kleedkamer) en de badkamer (ca. 3 bij 4 meter) met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Separaat toilet.

Over het gehele oppervlak is een begaanbare **vliering** met vloerisolatie.

Het hoofdhuis is voorzien van centrale vloerverwarming in de woonkamer en keuken op de begane grond (olie, Viessmann CV-ketel) en dubbele beglazing. De verdieping heeft centrale verwarming met radiatoren. Kelderruimte onder het huis.

Het **tweede huis** (woonoppervlak ca. 60 m<sup>2</sup>) heeft op de **begane grond** een woonkamer van 7 bij 5 meter met een plafondhoogte van 4,5 tot 6 meter met houtkachel en tuindeur met uitzicht op het omringende park, een ingerichte keuken van 3 bij 3 meter en een badkamer met toilet. Slaapgedeelte in de woonkamer.

Het tweede huis is voorzien van verwarming/koeling d.m.v. omkeerbare airconditioning, houtkachel en een elektrische kachel in de badkamer. Fraaie stenen vloer.

De woningen zijn aangesloten op riolering.

Technische ruimte (in voormalig toiletgebouw van het station) met o.a. de CV-ruimte voor de hoofdwoning, de verwarmingsinstallatie en filtratiesysteem voor het zwembad, waterontkalker en een toilet met wastafel.

Stilistisch **zoutwaterzwembad van 8,5 bij 4,5 meter** met automatische PH-regeling en verwarmd door warmtepomp.

Aan de tweede door terrassen omgeven veranda grenzen een drietal ruimtes die worden gebruikt als was/droog/strijk ruimte (4 bij 3 meter), als opslagruimte (3 bij 2 meter) voor tuingereedschap en fietsenstalling (3 bij 2 meter).

Alle buitenterassen zijn gemaakt met stenen vloeren.

De grote, vrijstaande **schuur** (voormalig goederenhal, ca. 100 m<sup>2</sup>, met water- en elektra-aansluiting) verderop doet dienst als garage en opslagruimte.

*Ideaal voor (semi-) permanente bewoning of voor gebruik als zeer bijzonder familie-vakantiehuis*