Zuiderzeestraatweg Oost 71
NL-8081 LB Elburg
Tel: + 31 (0)525 – 68 44 88
E-mail: info@bdfrance.nl
Internet: www.bdfrance.nl

Dordogne - Perigord Noir: prachtig gelegen XIXe eeuws 'ensemble de bâtiments' bestaande uit een gerenoveerd kwaliteitswoonhuis, tweede huis, zwembad van 11 bij 6 meter, toren en diverse schuren op bijna 7,5 hectare in historische omgeving bij stadjes

Prijs: 645,000
Referentie nummer: 455627
Omgeving: Dordogne
Departement: Omg. Saint-Cypriën - Gourdon

CO-EXCLUSIVITEIT: Genesteld in een rustige, groene omgeving, in de **zuid-Dordogne dicht bij diverse historische stadjes met alle voorzieningen,** ligt dit **'ensemble de bâtiments' uit de 19e eeuw** met een een **ruim hoofdhuis, een separaat tweede huis/gastenverblijf, een prachtig zwembad, toren en enkele bijgebouwen**. Het hoofdhuis heeft in 2009

een complete renovatie ondergaan waarbij het oorspronkelijke karakter en de charme behouden zijn gebleven.

Het **hoofdhuis** heeft als **indeling** op de **begane grond** een entree met toegang tot een uitnodigende woonkamer van circa 26 m² met een houtkachel en hoge plafonds. Aangrenzend bevindt zich een aangename zitkamer van 18 m², eveneens voorzien van een houtkachel. Aan de andere kant van de woonkamer bevindt zich een grote, lichte keuken-eetkamer van 32 m² met grote ramen. De woonkeuken heeft openslaande deuren naar een overdekt gedeelte van de veranda, waardoor een naadloze overgang tussen binnen en buiten ontstaat.

Op de **verdieping** (bereikbaar met trap vanuit de woonkamer) bevinden zich twee ruime slaapkamers, elk met een eigen ensuite badkamer met douche, evenals een apart toilet en een kleedkamer.

Vanaf de begane grond leidt een trap naar de **onderverdieping** met kelder die bestaat uit twee aparte ruimtes die gebruikt worden als provisiekamer en was-/opslagruimte. De kelder heeft een directe toegang naar buiten. Vanuit de keuken leidt een trap naar het laagste niveau met een toilet; deze ruimte heeft ook een deur die direct naar buiten leidt.

Comfort wordt gegarandeerd door een **warmtepompsysteem** voor centrale verwarming. De begane grond is voorzien van **vloerverwarming en -koeling**, aangevuld met houtkachels. De slaapkamers hebben ventilatorconvectoren voor zowel verwarming als koeling. Energielabel D/B.

Het **tweede huis/gastenverblijf** is gebouwd in een deel van de voormalige schuur en heeft een eigen terras. Het bestaat uit op de **begane grond** uit een lichte en uitnodigende woonkamer met een open keuken en een houtkachel. Op de begane grond bevindt zich een toilet, dat tevens dienstdoet als wasruimte.

Op de **verdieping** bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer met o.a. douche en toilet. Een grote extra ruimte met badkamer en toilet biedt talloze mogelijkheden voor verbouwing: een ruime slaapkamer, een creatieve studio/atelier etc.

De verwarming wordt verzorgd door een CV-ketel (gas) met vloerverwarming en radiatoren, aangevuld met een houtkachel.

Bijgebouwen en buitenruimtes:

Het pand omvat diverse bijgebouwen: een **stenen schuur**, een grote **berging**, een **duiventil**, een voormalige **stal** die in verschillende secties is verdeeld en een aangename barbecueplaats waar u optimaal kunt genieten van het uitzicht op het omliggende landschap.

Een **zoutwaterzwembad van 11 bij 6 meter** met elektrische afdekking completeert het geheel.

Het terrein beslaat bijna 7,5 hectare, waarvan circa **2,5 hectare grenst aan de gebouwen**. Dit biedt een ideale omgeving voor natuurliefhebbers, paardensportliefhebbers of andere activiteiten die veel ruimte vereisen.

Beide huizen profiteren van dubbele beglazing en geïsoleerde daken, wat het hele jaar door een comfortabele temperatuur garandeert.

Een charmant en karaktervol pand met diverse mogelijkheden in het zuiden van de Périgord Noir