



Ref : 9715ESD

### Rare. Ancienne forge XVIIIe et ses gites en Périgord, rivière, source

📍 Secteur **NONTRON**

🏠 Habitable : 623 m<sup>2</sup>

🏠 Utilisable : 713 m<sup>2</sup>

🌳 Terrain : 6,1 Ha

1 628 000 €

**Belle demeure à vendre Dordogne.** Cette belle propriété est composée d'une ancienne Forge XVIIIème et de sa maison de maître. L'ancienne forge est aménagée en 5 gites de charme, l'ensemble posé sur 6 ha de bois et de prairies, traversée par une rivière. Un cadre bucolique, avec cascades, écluse, source d'eau potable. Un environnement naturel exceptionnel sans nuisances. La maison de maître offre 288 m<sup>2</sup> habitables et est composée d'une cuisine, d'un salon et salle de séjour de 70 m<sup>2</sup>, 4 chambres, 4 salles d'eau, 90 m<sup>2</sup> de combles aménageables. L'habitation principale et les cinq gites sont implantés au coeur d'un parc paysager agrémenté par la présence de deux séquoias centenaires. Une piscine couverte et chauffée de 14 X 7 complète ce bel ensemble. Un lieu de plein de charme dans un environnement préservé et intime.

#### — EN RÉSUMÉ

Pièces : 21

Chambres : 14

Salles de bain : 10

Piscine : oui


Place garage : nc

Place parking : 15

Dépendances : oui

🌋 Géothermique

💧 Source  
Rivière

**Avantages :** Environnement naturel exceptionnel | Fort potentiel économique  ADSL

#### — SERVICES

🏪 Premiers commerces : 5 mn 🛒 Tous services : 5 mn 🏥 Santé : 5 mn

🎒 Maternelle : 5 mn 🎒 Élémentaire : 5 mn 🎒 Collège : 5 mn 🎒 Lycée : 5 mn

🚶 45 mn 🚲 50 mn 🦽 60 mn

#### — INFORMATIONS ENERGETIQUE

Consommation conventionnelle 80,00 kWh/m<sup>2</sup>.an  
Pas de données

Estimation des émissions 2,00 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
Pas de données

A B C D E F G

A B C D E F G



**Maisons & Chateaux**

12 pl. A. de Solminihac - 46000 CAHORS

Tel +33 (0)5 65 35 63 32

contact@maisonsetchateaux.com

## — DESCRIPTION

MAISON PRINCIPALE : 300 m<sup>2</sup>

En rez de chaussée :

Hall d'entrée : 35m<sup>2</sup>

Grand escalier vers l'étage,

Grand salon : 45 m<sup>2</sup>

Cheminée en pierre, parquet au sol

Salle à manger : 35 m<sup>2</sup>

Cheminée en pierre, parquet

Cuisine : 10 m<sup>2</sup>

Equipée et aménagée,

Chambre 1 : 17 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 24 m<sup>2</sup>

Salle d'eau 1 : 11 m<sup>2</sup>

Salle d'eau 2 : 9 m<sup>2</sup>

A l'étage :

Chambre 1 : 31 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 27 m<sup>2</sup>

Salle d'eau 1 : 10 m<sup>2</sup>

Salle d'eau 2 : 13 m<sup>2</sup>

Couloirs : 33 m<sup>2</sup>

Une longère a été réhabilitée en 5 gîtes luxueux d'une capacité d'accueil de 18 personnes ainsi que d'une salle de conférence.

Gîte n°1 : 30 m<sup>2</sup>

capacité d'accueil 2 personnes :

Chambre : 13 m<sup>2</sup>

Cuisine, séjour : 10 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 7 m<sup>2</sup>

Gîte n°2 : 135 m<sup>2</sup>

4 chambres, 2 pièces d'eau, capacité d'accueil 8 personnes

Rez de chaussée :

Entrée, pièce de vie, espace cuisine : 56 m<sup>2</sup>

Etage :

Pallier : 21 m<sup>2</sup>

Salle de bain : 6 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 3 m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 10 m<sup>2</sup>  
Chambre 2 : 11 m<sup>2</sup>  
Chambre 3 : 16 m<sup>2</sup>  
Chambre 4 : 12 m<sup>2</sup>

Gite n°3 : 15 m<sup>2</sup>  
capacité d'accueil 2 personnes  
Chambre : 10 m<sup>2</sup>  
Salle d'eau : 5 m<sup>2</sup>

Gite n°4 : 95 m<sup>2</sup>  
sur 2 niveaux, 3 chambres , 2 pièces d'eau, capacité d'accueil 6 personnes  
Rez de chaussée :  
Entrée, cuisine : 35 m<sup>2</sup>  
Salon : 8 m<sup>2</sup>  
Couloir : 6 m<sup>2</sup>  
Etage :  
Chambre 1 : 9 m<sup>2</sup>  
Chambre 2 : 10 m<sup>2</sup>  
Chambre 3 : 11 m<sup>2</sup>  
Salle d'eau 1 : 12 m<sup>2</sup>  
Salle d'eau 2 : 4 m<sup>2</sup>

Gite n°5 : 25 m<sup>2</sup>  
Studio, capacité d'accueil 2 personnes :  
Chambre : 11 m<sup>2</sup>  
Salle d'eau : 13 m<sup>2</sup>

Salle de réception : 35 m<sup>2</sup>  
Espace sanitaire

Piscine couverte :  
bassin 14 X 7 m,  
chauffée par pompe à chaleur,  
liner, filtration au chlore

Parking

Cette propriété hors norme eu égard à son cadre naturel exceptionnel se situe à 5 minutes d'une sous-préfecture ainsi qu'à 50 minutes de Périgueux et Angoulême.

**Vous êtes intéressé ?**



**Marie**

**(+33) (0)5 65 35 63 32**

**contact@maisonsetchateaux.com**

