



Ref : 9885CHG

## Bouriane, En hameau belle maison de caractère avec piscine à vendre

📍 Secteur **Secteur GOURDON**

🏠 Habitable : 204 m<sup>2</sup>

🏠 Utilisable : 256 m<sup>2</sup>

🌳 Terrain : 6 538 m<sup>2</sup>

450 000 €

Honoraires charge vendeur

**Maison de caractère à vendre** . Au calme d'un hameau de Bouriane, aux portes du Périgord noir, en situation dominante avec une belle vue sur la campagne, belle demeure en pierre aménagée sur les bases d'une ancienne grange à pigeonnier. La bâtisse élevée sur 2 niveaux sur caves, offre 203 m<sup>2</sup> habitables. Grand salon cathédrale de 84 m<sup>2</sup> agrémenté d'une cheminée monumentale en pierre, cuisine équipée et aménagée, grandes dalles de pierre au sol, 5 chambres, 3 pièces d'eau, un bel espace de 42 m<sup>2</sup> à finir d'aménager en rez de jardin pour un potentiel logement indépendant. Détachée une petite grange en très bon état, toiture et charpente refaite, à usage de garage et atelier. Au coeur de 6538 m<sup>2</sup> de terrain arboré avec une belle vue sur la campagne environnante, piscine de 10 X 4.5 m chauffée par une pompe à chaleur, fermée par rideau électrique.

### — EN RÉSUMÉ

Pièces : 7  
Chambres : 5  
Salles de bain : 3

Piscine : oui  
Place garage : 1  
Place parking : 4  
Dépendances : oui

⚡ Electricité

📶 Adsl  
Fibre

**Avantages** : 5 chambres, possibilité petit logement supplémentaire | belle vue sur la campagne

### — SERVICES

🏪 Premiers commerces : 5 mn    🛒 Tous services : 17 mn    🏥 Santé : 17 mn

🎒 Maternelle : 6 mn    🎒 Élémentaire : 6 mn    🎒 Collège : 17 mn    🎒 Lycée : 17 mn

🚆 17 mn    🚶 15 mn    🚲 40 mn



## — INFORMATIONS ENERGETIQUE

Consommation conventionnelle 320,00 kWhép/m<sup>2</sup>.an

Estimation des émissions 10,00 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



## — DESCRIPTION

Au calme d'un hameau, en situation dominante avec vue, belle demeure en pierre à pigeonnier de 203 m<sup>2</sup>. Salon cathédrale 84 m<sup>2</sup>, cheminée monumentale, 5 chambres, 3 pièces d'eau, une pièce de 42 m<sup>2</sup> à finir d'aménager, grange, sur 6538 m<sup>2</sup>, piscine chauffée.

La maison principale 203 m<sup>2</sup> habitables, 256 m<sup>2</sup> utilisables

En rez de jardin

Entrée avec espace cuisine, 19.75 m<sup>2</sup>

Porte bois vitrée 3 vantaux dont 2 fixes,

Sol en carreaux de terre cuite, espace cuisine aménagé, départ d'escalier vers pigeonnier

Cuisine 12.22 m<sup>2</sup>

Équipée et aménagée, sol en dalles de pierre, murs en pierre apparente, porte fenêtre bois vers terrasse Nord-Est, un fenestron.

Séjour cathédrale 84.60 m<sup>2</sup>

Vaste et beau séjour salle à manger avec plafond cathédrale, poutres apparentes.

Cheminée monumentale en pierre avec poêle à bois JOTUL, sol en carreaux de terre cuite.

Cette grande pièce est éclairée au Sud-Est par une porte bois vitrée donnant sur terrasse, une baie cintrée fixe en anse de panier, 2 fenestrons, au Nord-Ouest, une fenêtre à meneau, une fenêtre basse, 3 fenestrons,

Hauteur 5.33 m sous faitage

Circulation espace nuit 05.43 m<sup>2</sup>

distribuée 2 chambres, une salle d'eau et une salle de bain

Chambre 1 : 15.58 m<sup>2</sup>

Sol moquette, une fenêtre bois

Chambre 2 : 11.60 m<sup>2</sup>

Sol moquette, une fenêtre bois, un fenestron bois

Salle d'eau 03.66 m<sup>2</sup>

récemment refaite, douche italienne, wc, lavabo sur colonne, sèche serviette, un fenestron, sols et murs carrelés

Salle de bain 05.43 m<sup>2</sup>

Récemment refaite, baignoire, meuble vasque, wc, sèche serviette électrique, carrelage au sol

Au-dessus, Chambre 3, suite parentale 14.75 m<sup>2</sup>

Sous comble, charpente apparente, deux fenêtr bois, (20 m<sup>2</sup> au sol)

WC 01.32 m<sup>2</sup>

une fenêtr bois, sol parquet, cheminée Louis XV, placards

Salle d'eau 02.55 m<sup>2</sup>

Sol carrelage, une fenêtr bois, douche, lavabo, VMC,

Entrée 01.87 m<sup>2</sup>

sol parquet, une fenêtr bois

Dans le pigeonnier,

accessible depuis un escalier en pierre depuis le grand séjour

R + 1

Chambre 4 : 12.66 m<sup>2</sup>

1 fenestron, une fenêtr, escalier vers chambre 5 au dessus

R +2

Chambre 5 : 12.20 m<sup>2</sup>

deux fenêtr sur deux faces,

R-1

En rez de jardin,

Pièce à finir d'aménager, 42.20 m<sup>2</sup>

Sol béton, porte vitrée bois 2 battants sur jardin

2 Caves de 03.16 et 07.23 m<sup>2</sup>

Dépendance

Une grangette élevée sur 2 niveaux

charpente et couverture refaite à neuf.

R+1

Pièce sur ourdis béton 23.00 m<sup>2</sup>

R-1 Garage 23.00 m²

Jardin arboré avec de belles vues sur la campagne environnante 6538 m².  
2 portails d'entrés

Piscine 10 X 4.5 m de 2009, chauffée par pompe à chaleur et couverte par rideau électrique de 2018 , étanchéité par liner, traitement au sel.

**Vous êtes intéressé ?**

MAISONS  
CHATEAUX &

**Marie**

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

**[contact@maisonsetchateaux.com](mailto:contact@maisonsetchateaux.com)**