

Unique. Plage d'Omaha et commerces à pied. Vue mer imprenable, 4 ch 3 sdb. Vie plain pied.



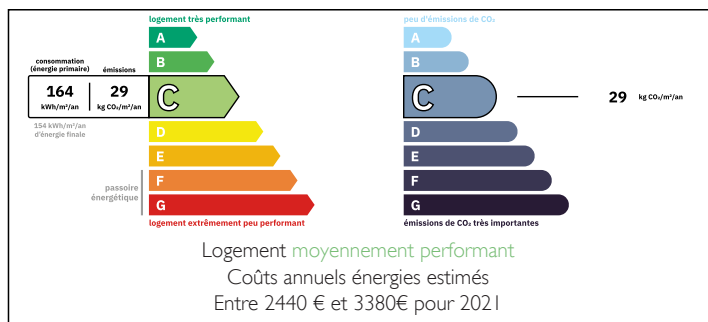
## INFORMATION

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Ville:       | Vierville-sur-Mer |
| Département: | Calvados          |
| Ch:          | 4                 |
| SdB:         | 3                 |
| Surface:     | 160 m2            |
| Terrain:     | 2100 m2           |

## RÉSUMÉ

Emplacement unique. Bord de mer privilégiée située au dessus de la plage du débarquement 'Omaha'. Superbe vue mer imprenable. Parfait maison avec des opportunités, gîte, chambre d'hotes. Vie de plain-pied. A pied à la plage, Cocci-Market, La poste, Nomad pour Bayeux. Entrée, salon-salle à manger-cuisine ouverte avec quatre portes-fenêtres donnant accès à la terrasse/jardin avant avec magnifique vue sur la mer. Chambre avec accès à la terrasse arrière, grande salle de bain. Vie plain pied au rez-de-chaussée. Buanderie. Grande terrasse avant et arrière. A l'étage, il y a trois autres chambres dont deux avec salles d'eau attenantes et 2 W.C. La troisième chambre a un 'walk-in' qui est plombé pour une 4eme salle de bain. Grenier de rangement. Entrée fermée parking 3/4 voitures. Garage double séparé et atelier. Double vitrage partout et volets roulante. Chauffage central au gaz...

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

Emplacement privilégié pour cette spacieuse maison surplombant la mer au-dessus d'Omaha Beach. De nombreux musées et sites touristiques historiques à proximité de la propriété. Une promenade facile à la plage d'Omaha et aux commerces. Paris est accessible en un peu plus de deux heures de train depuis Bayeux, à seulement 20 minutes en voiture de la maison. La propriété est actuellement aménagée comme suit. Rez-de-chaussée : Entrée, séjour-salle à manger-cuisine ouverte avec vue sur la mer, chambre, salle de bains et buanderie de 22 m<sup>2</sup> avec portes coulissantes vers la terrasse arrière. Cela pourrait facilement être converti en une autre chambre au rez-de-chaussée avec salle de bains. A l'étage : 3 chambres dont deux avec salles d'eau attenantes. La troisième chambre a un walk-in pré-installé pour la salle de bain attenante. 2 W.C. Grenier de rangement. A l'extérieur la maison est entourée d'une terrasse carrelée et d'un jardin en pelouse, robot inclus. Une entrée fermée (portail électrique) et une allée menant au garage double séparé et à l'atelier avec électricité et eau de 50m<sup>2</sup>. Cela pourrait être converti en logement supplémentaire (gîte), sous réserve d'obtenir l'autorisation. Potentiel pour une maison de 5 chambres et 5 salles de bain et gîte possible avec une vue fabuleuse sur la mer. Salles de bains récemment rénovées (Porcelanosa). Chauffage au sol. Emplacement unique.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1 500 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES