LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

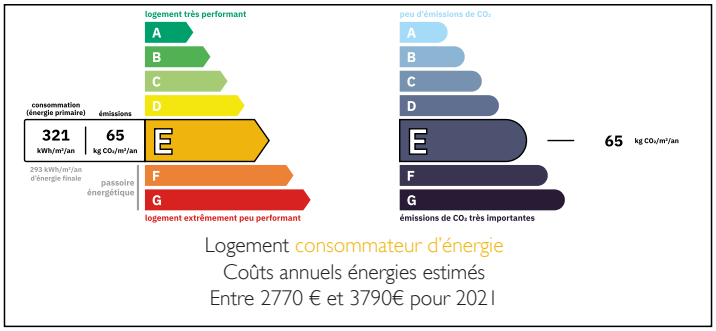
www.leggett-immo.com

Ref: A22220NOE61

Prix: 259 000 EUR
honoraires charge vendeur

Belle maison de campagne avec vue et potentiel pour B&B/hébergement avec une grange d'époque à convertir

DPE



Logement consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2770 € et 3790€ pour 2021

INFORMATION

Ville:	Gouffern en Auge
Département:	Orne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	198 m2
Terrain:	14972 m2

RÉSUMÉ

Magnifique ferme rustique de quatre chambres pleine de caractère et de charme à moderniser et à s'approprier. Le potentiel de cette propriété comprend également une énorme grange d'époque de trois étages en briques de Carrouges que vous pouvez envisager de transformer en plusieurs locations de vacances ou en chambres d'hôtes avec les bonnes autorisations. En outre, la propriété comprend un chalet traditionnel en ruine qui pourrait être restauré pour en faire une autre location de vacances ou une orangerie avec une vue sur le verger établi et des vues panoramiques sur les montagnes.

Avec un hectare et demi, le potentiel pour placer une piscine avec deux puits qui peuvent être utilisés pour remplir les piscines, un énorme étang naturel, il y a beaucoup de choses pour se détendre et s'échapper de l'agitation de la ville.

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A22220NOE61 Prix: 259 000 EUR

honoraires charge vendeur

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**432 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

L'entrée de la maison comprend un espace pour le bureau (12 m2) qui mène à la salle à manger (18 m2) dotée d'une cheminée ouverte et d'un carrelage d'époque. Il y a des doubles portes françaises pour accéder au jardin, une porte vers la cuisine et l'accès au salon et à une salle d'eau avec douche, toilettes et lavabo. La salle de séjour (48m2) nécessite encore des travaux de finition. En entrant dans la cuisine (34m2) avec des tommettes d'époque, il y a une belle cheminée normande d'origine, avec des doubles portes vitrées menant au jardin.

En montant les escaliers vers le premier étage, vous trouverez quatre chambres - deux chambres enfilade à droite des escaliers (17m2, 14m2) où la deuxième chambre contient un bidet et un lavabo. A gauche de l'escalier se trouvent les deux autres chambres enfilade (20m2, 35m2), chacune avec sa propre salle de bain (5m2, 6m2). Il y a un accès au grenier qui pourrait être transformé en espace supplémentaire/chambres.

Attenante à la ferme se trouve la salle de chauffage central (21m2) qui est alimentée au fioul, et un espace à utiliser comme stockage. De l'autre côté du chemin, à côté de l'immense grange du 19ème siècle, se trouve un abri pour le bois. La grange en briques d'époque est la "pièce de résistance" construite vers 1900 en briques de carrouge, et répartie sur trois niveaux, vous pourriez avoir un hôtel de chambres d'hôtes, ou...

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr