LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A26462NSD14

Prix: 199 000 EUR
honoraires charge vendeur

Maison de caractère en pierre avec jardin, dans un hameau calme situé 14 km de Falaise et 40 km au Sud de Caen

INFORMATION

Ville:	Crocy
Département:	Calvados
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	166 m2
Terrain:	909 m2

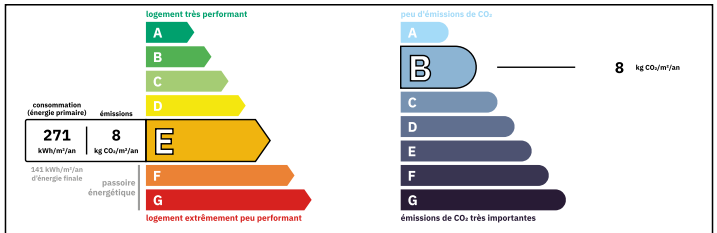
RÉSUMÉ

Maison en pierre présentant de beaux volumes dans un hameau paisible du Calvados, desservi par les transports scolaires, à moins de 15 minutes de Falaise et 7 minutes de Trun.

Avec trois chambres à l'étage dont une belle suite parentale avec plafond cathédrale. Au rez-de-chaussée, une grande cuisine aménagée communique avec le séjour-salle à manger avec cheminée en pierre (insert). La baie vitrée ouvre sur une grande terrasse orientée sud-est avec pergola et coin barbecue.

Dépendance attenante pouvant être rénovée et convertie en gîte ou logement d'appoint sur deux niveaux. L'ensemble est entouré d'un jardin clos de plus de 1000 m².

DPE



Logement consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2540 € et 3490€ pour 2021

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

TAXES LOCALES

Taxe habitation: **EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Découvrez cette maison de caractère de 160 m² habitables, située dans un environnement calme et verdoyant, à proximité immédiate de Falaise et de Trun et à moins de 50 km de Caen via la N158.

Rez-de-chaussée spacieux et lumineux :
- Séjour / salle à manger de 40 m² avec cheminée en pierre (insert) et poêle à granulés
- Cuisine aménagée de 25 m² avec îlot central, cellier et WC séparés
- Salle de bains avec baignoire et lavabo, WC séparé
- Accès direct à une terrasse extérieure avec pergola et coin barbecue, idéale pour les beaux jours

Étage avec suite parentale et chambres enfants :
- Belle suite parentale de 23 m² avec petite mezzanine, plafond cathédrale et salle d'eau privative (douche italienne, vasque, WC)
- Deux autres chambres de 11 m² chacune
- Pièce palière pouvant faire office bureau ou salle de jeux
- Accès aux combles par escalier en bois

Extérieurs et dépendances :
- Jardin clos de plus de 1000 m²
- Deux garages fermés + un appentis
- Dépendance attenante à convertir et rénover sur deux niveaux (env. 45 m²) – Idéale pour création de gîte, atelier ou logement indépendant

Confort & prestations :
- Menuiseries PVC double vitrage sur l'ensemble de la maison
- Chauffage performant : insert bois + poêle à granulés + convecteurs électriques

Localisation stratégique :
- À moins de 15 minutes de Falaise et 7 minutes de Trun avec marchés et commerces
- À 18 minutes de Saint-Pierre-en-Auge
- 50 km de Caen par la N158
- Transports scolaire à proximité immédiate vers Trun, Falaise et...