

Venez découvrir cette maison de caractère de 3 chambres avec vue sur la vallée et entourée de chevaux.



## INFORMATION

Ville:	Le Merlerault
Département:	Orne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	135 m <sup>2</sup>
Terrain:	2185 m <sup>2</sup>

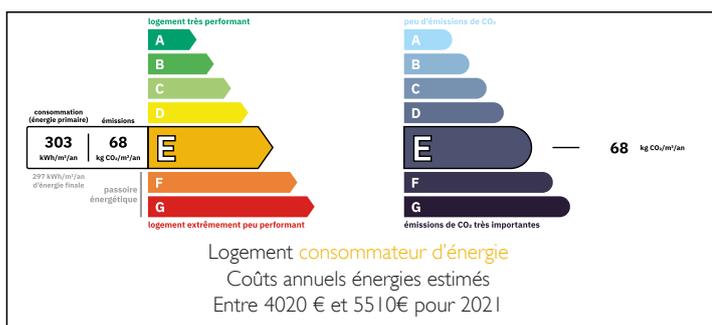


## RÉSUMÉ

Cette belle maison soignée est entourée de champs de chevaux et offre des vues panoramiques sur la vallée. Elle est prête à être emménagée de façon permanente ou peut être utilisée comme maison de vacances. Le rez-de-chaussée est carrelé et le premier étage est recouvert de parquet.

Cette maison de trois chambres a beaucoup de caractère, avec des plafonds en cathédrale dans le salon. Il est possible de créer une quatrième chambre ou un bureau fermé si nécessaire ou souhaité. Il y a beaucoup de potentiel et une visite s'impose pour apprécier la propriété.

## 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

En entrant dans la propriété, vous vous trouvez dans la salle à manger (18m<sup>2</sup>) qui possède un grand chemin de fer normand. A droite se trouve la cuisine (8m<sup>2</sup>) équipée d'un lave-vaisselle et d'un réfrigérateur. Il y a aussi une salle de bain (6m<sup>2</sup>) avec lavabo, douche sur baignoire et toilettes. A gauche de la salle à manger se trouve une salle de réception (19m<sup>2</sup>). En continuant le couloir, vous avez les escaliers pour monter au premier étage, et vous arrivez au salon (22m<sup>2</sup>) avec un plafond cathédrale. Il y a également un accès extérieur à la terrasse.

Au premier étage, un palier ouvert (17m<sup>2</sup>) est utilisé comme salon/bureau. Il possède une belle cheminée en briques rouges. Vous trouverez également les trois chambres (12m<sup>2</sup>, 11m<sup>2</sup>, et 9m<sup>2</sup>) avec du parquet partout.

La maison est équipée de double vitrage et la face sud du toit a été récemment refaite en 2021. La fosse septique a également été installée en 2022.

Attenant à la maison se trouve un débarras qui contient la chaudière à fuel, un espace pour stocker des objets/une cave, ainsi que des toilettes et une douche (12m<sup>2</sup>). Deux abris de jardin au fond du jardin, et une terrasse orientée sud pour profiter du soleil toute l'année.

La propriété est située près de ville du Merlerault pour tous les commerces (5kms) et avec un accès facile à l'autoroute A28 à Gacé (8km) ou A88 à Sées 17km.

Argentan est à...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **700 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES