LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A27816NSD61

Prix: 392 000 EUR
honoraires charge vendeur

Ancien logis rénové dans une ferme fortifiée typique de Basse-Normandie, à 10 min d'Argentan

INFORMATION

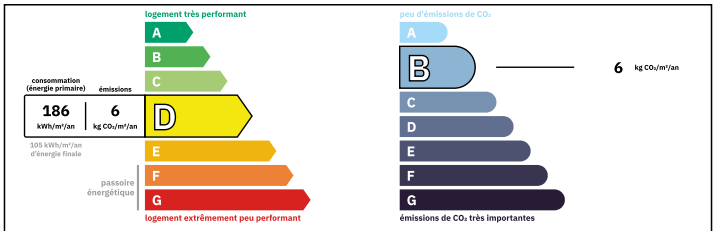
Ville:	Argentan
Département:	Orne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	362 m2
Terrain:	796 m2

RÉSUMÉ

Cette propriété unique est l'ancien logis principal d'un corps de ferme fortifié, un ensemble architectural traditionnel ayant été préservé en Basse-Normandie. Entièrement restauré avec soin, cet ensemble patrimonial a été transformé en propriétés individuelles, toutes totalement indépendantes les unes des autres.

Ce bien rare à la vente séduit par son authenticité, son cachet historique et son confort moderne. Idéal pour une résidence principale ou secondaire au calme mais pas isolée, cette maison de caractère offre un cadre de vie calme et verdoyant, tout en restant proche des commodités : située dans un hameau paisible, elle se trouve à seulement 10 minutes de la gare SNCF et des commerces d'Argentan.

DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 3510 € et 4810€ 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 foncière:	**1687 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

REZ-DE-CHAUSSEE - spacieux et lumineux

Cette maison familiale s'ouvre sur un vaste espace de vie traversant, composé :
- d'un séjour de 48 m² avec grande cheminée en pierre,
- d'une salle à manger de 36 m² avec poêle à bois, ouvrant sur deux terrasses extérieures,
- d'une cuisine ouverte aménagée avec placards,
- d'un cellier, vestibule, et WC séparés avec point d'eau.

L'ensemble est habillé d'un dallage en terre cuite et bénéficie d'une atmosphère chaleureuse.

1ER ETAGE – Suite parentale et grande chambre

Un escalier en bois ancien mène au palier du premier étage, qui dessert :
- une chambre spacieuse de 41 m² avec cheminée,
- une suite parentale comprenant une chambre de 48 m² avec rangements intégrés et triple exposition (Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ouest),
- une grande salle de bain avec baignoire, douche, lavabo, WC et placards.

L'étage est entièrement parqueté.

2EME ETAGE – Combles aménagés avec charpente apparente

Les combles ont été transformés en une impressionnante pièce à vivre de 75 m², avec plafond en cathédrale et charpente en bois apparente, prolongée par :
- deux chambres (18 m² et 12 m²),
- dont une avec salle d'eau attenante (douche, lavabo, WC).

Confort moderne et équipements récents :
- Chauffage central avec pompes à chaleur air/eau et air/air réversible (installées en 2020),
- Double vitrage bois sur l'ensemble,