

A VENDRE : belle demeure dans le centre d'un village à 10 min d'Argentan (16 pièces, 446m) avec dépendances



## INFORMATION

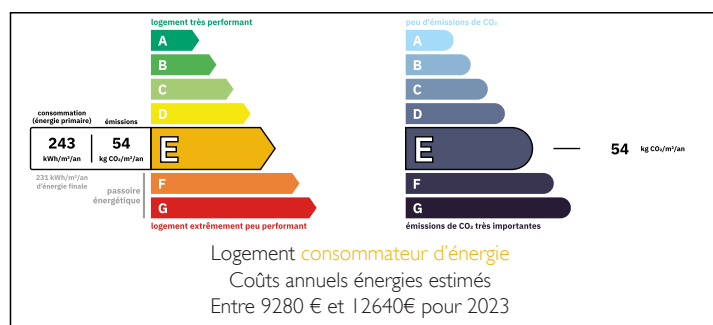
Ville:	Gouffern en Auge
Département:	Orne
Ch:	10
SdB:	9
Surface:	446 m2
Terrain:	1290 m2

## RÉSUMÉ

Belle propriété à vendre en Normandie, dans le département de l'Orne, à 10 min d'Argentan à proximité d'écoles, et de commerces. Deux bâtiments offrent au total 10 chambres, 16 pièces sur 446m<sup>2</sup> au total. Deux autres dépendances à rénover (anciennement salle des fêtes), jardin, cour pour garer les voitures.



## 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

À vendre : Magnifique propriété en pierres de calcaire du 17ème siècle

Située au cœur d'un charmant village de l'Orme, cette belle propriété typique, autrefois relais de poste et salle des fêtes, a été transformée en un gîte de 16 pièces. À proximité des commerces, des écoles et d'une place de marché, cette demeure offre un cadre de vie exceptionnel.

Habitation principale :

- Rez-de-chaussée : Spacieuses pièces de vie lumineuses comprenant un salon (30m<sup>2</sup>), une salle à manger (25m<sup>2</sup>), une cuisine (20m<sup>2</sup>), un bureau (15m<sup>2</sup>) et une lingerie (10m<sup>2</sup>), toutes avec tomettes au sol et plusieurs poêles à bois.

- Étage : Huit chambres (entre 12m<sup>2</sup> et 20m<sup>2</sup>) avec parquet et tomettes, chacune équipée de salles d'eau et WC.

Combles : Une chambre supplémentaire (25m<sup>2</sup>) avec salle d'eau et possibilité d'aménager d'autres chambres (arrivées d'eau et électricité prévues, isolation réalisée).

Bâtiment indépendant :

Réaménagé en gîte, il comprend un espace cuisine-salon en parquet (40m<sup>2</sup>), deux chambres à l'étage (15m<sup>2</sup> chacune) et une salle de bains.

Dépendances :

Deux autres bâtiments à rénover, dont d'anciennes écuries avec une grande pièce de 200m<sup>2</sup> à l'étage.

Extérieurs :

Cour et jardin clos donnant sur la rue principale du village et une ruelle.

Terrain total de 1290m<sup>2</sup>.

Cette propriété, avec son cachet typique de la région, est idéale pour un nouveau projet de gîte et chambres d'hôtes. (Attestation de non DPE car gîte de France)

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES