LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A32968YAL61 Prix: 264 000 EUR

Honoraires: 5 % TTC inclus charge acquéreur (252 000 EUR hors honoraires)

A VENDRE : maison (162m) parfait pour une famille à 13 km d'Argentan (Gouffern en Auge)

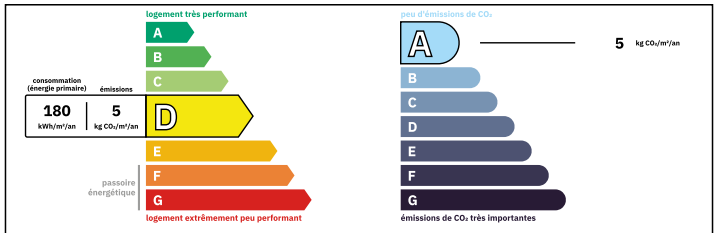
INFORMATION

Ville:	Gouffern en Auge
Département:	Orne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	162 m2
Terrain:	549 m2

RÉSUMÉ

Belle maison en pierres, dans le centre d'un bourg sur la commune nouvelle de Gouffern en Auge.
A proximité des écoles et des commerces et à 12 min d'Argentan
très lumineuse, grâce aux travaux récents, cette propriété est parfaite pour un jeune couple avec des enfants (4 chambres possible)
Maison de 162m² habitable (possibilité d'aménager le grenier) et sur un terrain de 549m² (terrasse, pelouse et places pour des voitures)

DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 1730 € et 2380€ 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:	**1374 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

À VENDRE : Superbe Maison Rénovée à Gouffern en Auge, Fel

Emplacement idéal ! Située dans la nouvelle commune de Gouffern en Auge, à Fel, cette magnifique propriété se trouve à proximité des écoles et des commerces, et à seulement 12 minutes d'Argentan.

Caractéristiques principales :
Surface habitable : 162m²
Terrain : 549m²
Parking : Possibilité de garer plusieurs voitures (accès par une ruelle)
Chauffage : Électrique et poêle à granulés, avec plancher chauffant dans la partie récemment aménagée
DPE : D
Rénovations récentes :
La maison a été entièrement rénovée ces derniers mois, incluant peinture, toiles tendues au plafond, cuisine moderne, pièce en verre, chauffage au sol, et plus encore. Des finitions supplémentaires sont prévues dans les jours à venir.

Rez-de-chaussée :
Cuisine lumineuse et aménagée de 22m² servant d'entrée, avec dressing et escalier en bois menant à l'étage
Salle à manger spacieuse de 22m²
Salon moderne de 40m², pièce vitrée avec accès direct au jardin
Salle de billard de 12m², attenante au salon
Bureau/chambre de 13m² dans la partie vitrée rénovée, avec petite salle de douche et WC (3m²)
Premier étage :
Salle de bain et WC de 4m²
Chambre principale de 12.5m² avec dressing
Deuxième chambre de 13m²
Troisième chambre spacieuse de 12m² avec possibilité de dressing attenant (actuellement petit bureau de 8.5m²)
Extérieur :