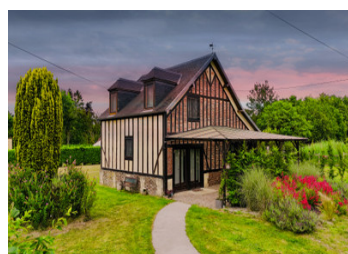


Maison normande à colombage et gîte meublé au calme de la campagne du Pays d'Auge



INFORMATION

Ville:	Vimoutiers
Département:	Orne
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	190 m ²
Terrain:	3619 m ²

RÉSUMÉ

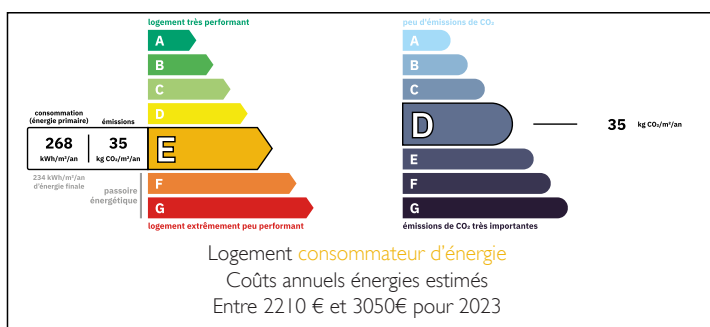
Au cœur du Pays d'Auge, ensemble comprenant une maison principale en briques et colombage avec 4 chambres et 110 m² habitables ainsi qu'un gîte meublé de 80 m² avec 3 chambres.

Idéal pour un projet de location saisonnière ou grande famille, le gîte entièrement équipé et meublé est prêt à accueillir ses hôtes. Il comprend 3 chambres dont une au rez-de-chaussée avec cabinet de toilette accessible aux personnes à mobilité réduite.

Avec son espace de parking privé, la propriété comprend également un grand jardin clos et un ancien pigeonnier, le tout sur un terrain de plus de 3 500 m² avec vues sur la campagne environnante.

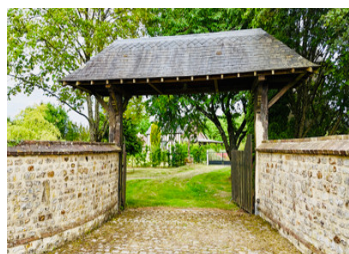
A une dizaine de kilomètres des villes et commerces de Vimoutiers et de Gacé, à 160 km de l'ouest parisien. Calme, pas de route passante à proximité.

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

Le grand espace de parking privé à l'entrée de la propriété permet un accès facile en véhicule.

MAISON PRINCIPALE - 110 m² habitables :

Au rez-de-chaussée : entrée, séjour avec cheminée (insert), salle à manger, cuisine aménagée et équipée (avec réfrigérateur/congélateur, cuisinière 3 feux à induction et four électrique, lave-vaisselle), cellier/buanderie équipée (avec lave-linge, sèche-linge et congélateur).

Au premier étage : palier desservant deux chambres, corridor et salle d'eau (avec douche, lavabo et WC).

Au deuxième étage (mansardé), chambre palière et une autre chambre.

Chauffage au gaz, double-vitrages. Chauffe-eau électrique. Diagnostic de performance énergétique de la maison principale : "E" (268 kWh/m²/an), dont émissions de gaz à effet de serre : "D" (35 kg CO₂/m²/an).

GÎTE-MAISON D'HÔTES (entièrement équipé et meublé) - 80 m² habitables :

Au rez-de-chaussée : chambre accessible aux personnes à mobilité réduite comprenant un cabinet de toilette (avec douche italienne équipée d'un siège, lavabo et WC adaptés). Grand séjour/salle à manger et cuisine ouverte aménagée et entièrement équipée (avec gazinière 5 feux, four électrique, four micro-ondes, évier, réfrigérateur...), salle d'eau (avec douche, lavabo et WC), remise.

A l'étage : palier desservant deux chambres avec salles d'eau attenantes (chacune avec douche, lavabo et WC).

Chauffage au gaz, double-vitrages. Chauffe-eau électrique. Diagnostic de performance énergétique du gîte : "F" (347 kWh/m²/an), dont émissions de gaz

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1069 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES