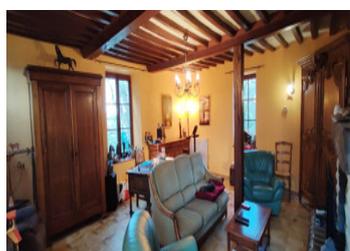


Grande maison. 7 chambres. Ferme, Equestre, Petite exploitation. Pâturages. Granges et bâtiments.



## INFORMATION

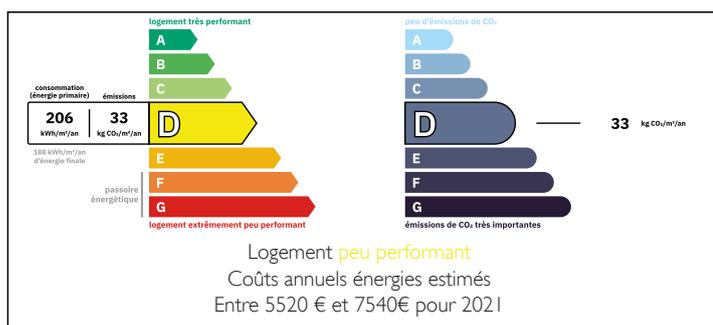
Ville:	La Folie
Département:	Calvados
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	315 m <sup>2</sup>
Terrain:	26000 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

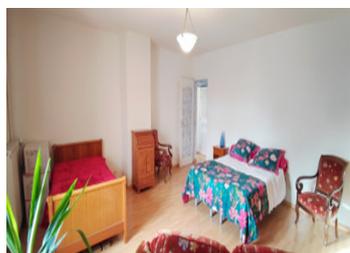
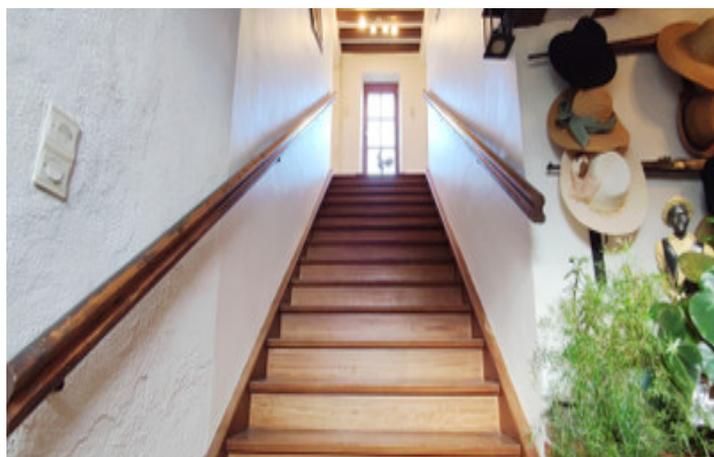
Grande ferme de 7 chambres et 4 salles de bains. Située au bout d'un chemin et des pâturages, parfaitement adapté à l'exploitation équestre. Jusqu'à récemment une ferme en activité, la propriété offre plusieurs granges (certaines avec permis de construire) et bâtiments agricoles. Beau potentiel. Autrefois ferme du château, la propriété est une ferme indépendante depuis les années 80. La propriété était également exploitée en gîte pour 14 personnes. Grandes pièces au rez-de-chaussée avec possibilité de vie plain pied. 6 chambres au 1er étage et la 7ème dans les combles, accessibles par un escalier. Deux combles à agrandir si besoin. Nombreuses granges et dépendances, à 8 minutes du village avec commodités et marché hebdomadaire. A 12 minutes de la gare de Lison (SNCF Cherbourg-Paris). Paris à 2h30. Une note du propriétaire concernant le coût réel du énergie par an."...

## 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 par l'allée privée, nous trouvons un espace séparé pour le stationnement de plusieurs véhicules devant la maison principale. Une grande haie offre une intimité par rapport aux granges et aux zones agricoles. Le hall d'entrée donne accès à la cuisine de la ferme (31 m<sup>2</sup>), avec poêle à bois et poutres apparentes, fenêtre à double aspect et accès à la buanderie arrière avec douche et WC. De la cuisine, nous passons au salon principal (34 m<sup>2</sup>) offrant un plafond à poutres apparentes, des fenêtres à triple aspect et une cheminée à foyer ouvert. Le rez-de-chaussée est complété par une immense salle de 40 m<sup>2</sup>, utilisée comme salle à manger pour les réunions de famille ou éventuellement comme salle de petit-déjeuner si vous exploitez la propriété comme gîte ou chambre d'hôtes. En montant le grand escalier de style calvadosien, nous trouvons un couloir qui s'étend sur toute la longueur du premier étage. Depuis celui-ci, nous avons accès à six chambres et trois salles de bains/douche. Un escalier mène de ce couloir à la chambre et aux espaces de rangement dans le grenier. A la ferme, nous avons deux énormes granges en pierre, dont une attenante, avec différentes entrées et fonctions (demandez des informations sur les possibilités de conversion). A l'arrière des granges, il y a une grande surface en dur et d'autres structures agricoles. La disposition du terrain offre aux propriétaires une visibilité sur les animaux depuis la ferme, tant..

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 2417 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES