

Propriété normande de prestige au cœur du Pays d'Auge, 16 hectares avec gîte, cidrerie et vue panoramique



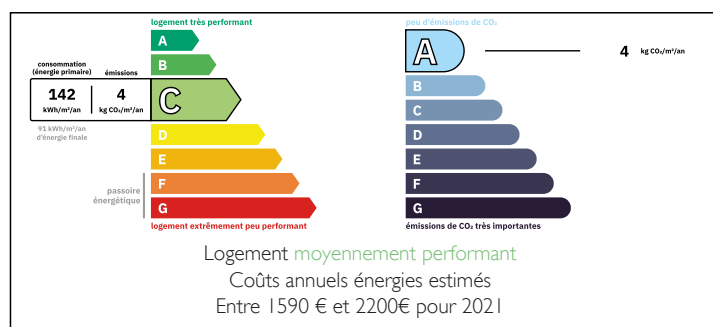
## INFORMATION

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Ville:       | Lessard-et-le-Chêne   |
| Département: | Calvados              |
| Ch:          | 8                     |
| SdB:         | 7                     |
| Surface:     | 350 m <sup>2</sup>    |
| Terrain:     | 156000 m <sup>2</sup> |

## RÉSUMÉ

À vendre : propriété normande de prestige au cœur du Pays d'Auge, à 45 km de Caen. S'étendant sur plus de 15.6 hectares, ce domaine d'exception comprend une maison principale de 250 m<sup>2</sup> et une annexe en colombages de 315 m<sup>2</sup> entièrement restaurée. La maison offre de vastes espaces de vie avec poutres apparentes, cheminées et accès à une terrasse surplombant un étang. À l'étage, plusieurs chambres, salles de bains raffinées et un grenier aménageable complètent l'ensemble. L'annexe, conçue en gîte, dispose d'une salle de réception, de cuisines équipées et de quatre suites spacieuses. Le domaine comprend également une cidrerie, un hangar agricole, des vergers certifiés bio et de nombreux équipements extérieurs. Fenêtres en double vitrage, chauffage par pompes à chaleur et toiture rénovée assurent confort et modernité. Idéal pour une demeure familiale ou un projet professionnel, ce...

## 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 normande de prestige au cœur du Pays d'Auge

Située à 45 km de Caen, cette somptueuse demeure s'étend sur plus de 15.6 hectares de terrain, offrant un cadre idyllique entre vergers, bois et prairies.

Composée d'un magnifique corps de ferme et d'une annexe en colombages parfaitement restaurée, cette propriété allie cachet, confort et opportunité d'exploitation

La Maison principale (250 m<sup>2</sup>) – Charme et authenticité

- Rez-de-chaussée :
- Cuisine ouverte en bois (17,5 m<sup>2</sup>) sur salle à manger (16 m<sup>2</sup>), avec cheminée et sols en tomettes
- Salon et petite salle à manger (23 m<sup>2</sup>), poutres apparentes, cheminée ancienne, accès à une terrasse avec vue sur l'étang
- Bureau/entrée spacieuse (32 m<sup>2</sup>)
- Salle de bains avec WC (11 m<sup>2</sup>)
- Entrée visiteurs en rénovation (26 m<sup>2</sup>), baie vitrée installée, sol en béton (+ local technique et lingerie)
- Étage:
- Petit salon avec cheminée insert (19 m<sup>2</sup>)
- Palier généreux (27 m<sup>2</sup>)
- 2 chambres avec balcon et accès à la tour (parquet, cheminée) : 19,5 m<sup>2</sup> et 16,5 m<sup>2</sup>
- Salle de douche avec WC (10 m<sup>2</sup>)
- 2 chambres avec moquette, poutres apparentes (\*\*12 m<sup>2</sup> et 14,5 m<sup>2</sup>\*\*)
- Salle de bains et douche : hammam, balnéo, moquette + WC (3 m<sup>2</sup>)
- Accès au...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 3500 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES