LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A37438YAL14 Prix: 385 000 EUR

Honoraires: 5 % TTC inclus charge acquéreur (365 000 EUR hors honoraires)

Maison moderne avec piscine, 10 min de Falaise – plain-pied, charme et confort (Morteaux Couliboeuf)

INFORMATION

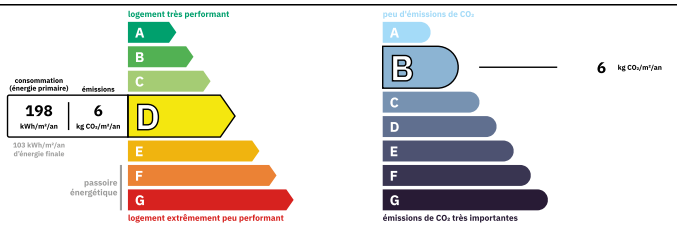
Ville:	Morteaux-Coulibœuf
Département:	Calvados
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	190 m2
Terrain:	499 m2

RÉSUMÉ

PRIX EN BAISSE !!

Ancienne école rénovée en maison contemporaine de plain-pied, à 10 km de Falaise. 190 m² habitables sur 499 m² de terrain clos. Belle pièce de vie lumineuse avec poêle à bois, cuisine neuve aménagée (mai 2025), 4 chambres dont une suite parentale de 20 m² avec accès direct à la terrasse et à la piscine chauffée de 30 m³ (toit amovible, pompe à chaleur). Salle de bains avec buanderie, pièce polyvalente de 20 m² (bureau, jeux…), volets électriques, isolation extérieure récente, toiture bac acier. Alarme, portail avec digicode et visio. Terrasse, jardin, cabanon. Chauffage bois et électrique. Tout à l'égout. Dans un village calme avec commerces, écoles, médecins… à 10 min de Falaise. Idéal famille ou résidence secondaire clé en main. À visiter !

DPE



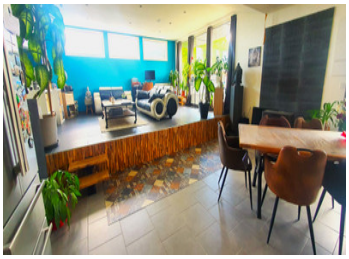
Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2710 € et 3710€ pour 2023

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 habitation: **EUR**

NOTES

DESCRIPTION

PRIX EN BAISSE !!

À vendre – Maison contemporaine pleine de charme à 10 km de Falaise

Ancienne école entièrement rénovée, cette maison atypique de plain-pied allie le cachet de l'ancien à des prestations modernes et haut de gamme. D'une **surface habitable de 190 m² sur un terrain clos de 499 m², elle séduit par sa luminosité, sa fonctionnalité et son confort absolu.

À l'intérieur :

- Entrée accueillante de 11,5 m² avec dressing intégré
- Pièce de vie baignée de lumière : salon cosy de 26 m², cuisine aménagée neuve (installée en mai 2025) ouverte sur salle à manger, pour un ensemble convivial de 41 m², avec un poêle à bois
- Arrière-cuisine de 5 m²
- 4 chambres spacieuses (27, 10, 10m²), dont une suite parentale de 20 m² avec salle de douche et WC attenants (4,5 m²), donnant accès direct à la terrasse et à la piscine
- Un dressing (ou bureau) de 10 m²
- Pièce polyvalente de 20 m² : salle de jeux, bureau, home cinéma… selon vos envies
- Grande salle de bains et de douches avec espace buanderie (13 m²)
- WC séparés
- Volets roulants électriques sur toutes les ouvertures

À l'extérieur :

- Superbe piscine chauffée de 30 m³ (7,7 x 4,4 m), récente, avec pompe à chaleur, robot de nettoyage, dôme amovible (garantie 4 ans)
- Grande terrasse, coin pelouse, cabanon pour outils

Autres informations :

- Toiture en bac acier, isolation extérieure complète...