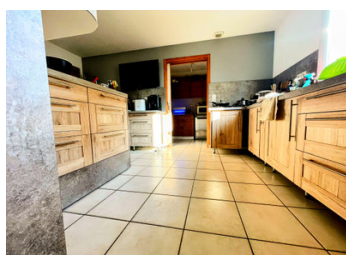


Rare propriété normande avec piscine, dépendances, jardin fruitier et prestations modernes **Exclusivité LEGGETT**

EXCLUSIF



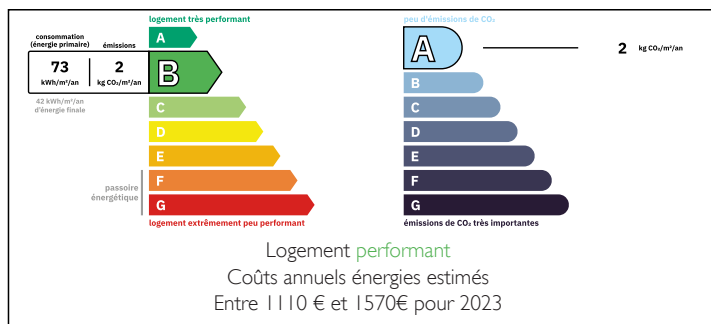
INFORMATION

Ville:	Joué-du-Bois
Département:	Orne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	150 m2
Terrain:	4909 m2

RÉSUMÉ

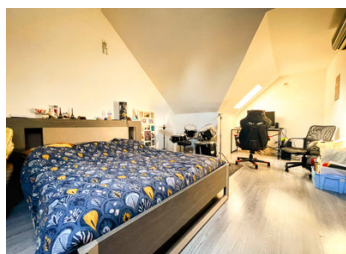
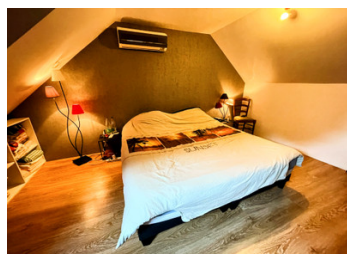
En exclusivité chez LEGGETT Immobilier, superbe propriété de 150 m² sur 4 909 m² de terrain à Joué du Bois, en pleine campagne normande. Cette maison rénovée allie charme de l'ancien et confort moderne, avec 4 chambres, 2 pièces de vie, cuisine ouverte, 2 salles de douches, garage et grenier. Nombreuses dépendances : cave, 2 garages, 2 ateliers (dont un avec panneaux solaires), piscine, cuisine d'été, terrain de pétanque. Jardin fleuri et arboré avec arbres fruitiers. Chauffage : pompes à chaleur, poêle à granulés, insert bois. Assainissement par fosse septique. Connexions eau/électricité dans toutes les annexes. À proximité de villes avec gare, commerces et services. Propriété rare, idéale pour une vie paisible ou un projet ambitieux.

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

****Rare propriété à vendre – en exclusivité chez LEGGETT Immobilier****

Située au cœur de la campagne normande, cette magnifique propriété se trouve dans un environnement paisible, à Joué du Bois, sur un terrain de 4 909 m². Offrant une surface habitable d'environ 150 m² et de nombreuses dépendances, cette maison allie charme de l'ancien et confort moderne grâce à des travaux effectués dans les années 2000.

****Localisation idéale****

- À seulement 25 km d'Argentan (gare pour Paris, écoles, commerces, hôpital...)
- 6 km de Rânes
- 10 km de La Ferté Macé
- 9 km de Carrouges

****Description intérieure****

- Grande pièce de vie lumineuse de 55 m² avec salon, salle à manger, cuisine aménagée et ouverte, équipée d'un poêle à granulés
- Deuxième pièce de vie (actuellement salle de jeux) de 23 m² avec insert à bois
- Arrière-cuisine de 7 m², WC séparés, salle de douches de 8 m²
- Une chambre au rez-de-chaussée (11,5 m²)
- À l'étage : couloir desservant trois chambres (19,5 m² avec dressing de 3 m² ; 16 m² ; 12 m²), salle de douches (7 m²) et dressing (2,5 m²)
- Garage de 33 m² avec grenier au-dessus

****Dépendances & extérieurs****

- Deux garages, atelier de 35 m², cave semi-enterrée de 15 m² avec VMC
- Atelier supplémentaire avec panneaux solaires
- Piscine avec terrasses, cuisine d'été, terrain de pétanque
- Jardin fleuri et parfaitement entretenu, avec de nombreux arbres fruitiers : pommiers, poiriers, noyer, pruniers, bananier...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1267 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES