

Superbe manoir du XVIIIe siècle avec 10 pièces et piscine chauffée, niché près de la Suisse normande.



INFORMATION

Ville:	Culey-le-Patry
Département:	Calvados
Ch:	5
SdB:	4
Surface:	350 m ²
Terrain:	4900 m ²

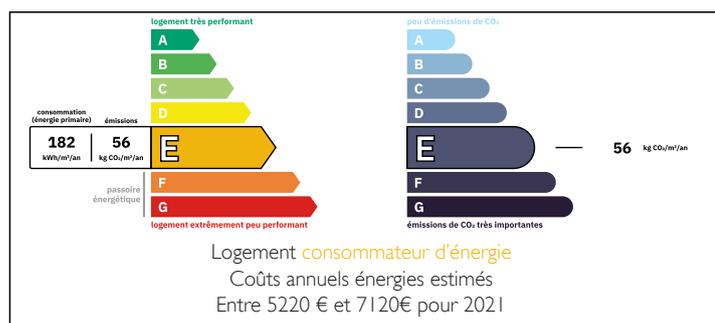


RÉSUMÉ

Situé dans un charmant village, ce manoir en pierre de caractère bénéficie d'une vue imprenable sur la campagne de la Suisse normande. Nichée dans de jolis jardins, la propriété comprend plusieurs dépendances historiques : une ancienne boulangerie, un garage, ainsi qu'un grand bâtiment en pierre actuellement utilisé comme atelier et pool house. La piscine extérieure chauffée a été récemment installée par des professionnels, offrant un espace de détente toute l'année.

La maison principale, spacieuse et lumineuse, offre un excellent potentiel pour une activité de gîte ou de chambres d'hôtes. Elle est idéalement située dans un environnement naturel préservé et spectaculaire, très prisé des amoureux de la nature et des activités de plein air telles que la randonnée, le kayak, l'escalade, le VTT et bien d'autres, accessibles directement depuis la propriété.

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 retrait de la route et accessible par un portail électrique, la propriété est desservie par une allée en gravier menant à la maison principale. De nombreuses fenêtres ont été récemment remplacées, apportant davantage de lumière naturelle à l'intérieur.

La porte principale s'ouvre sur un magnifique hall d'entrée (16m²) avec un escalier en granit. Sur la gauche, un salon confortable (22m²) mène à une grande cuisine (35m²) équipée d'une imposante cheminée, suivie d'une chaufferie et d'une cave à vin. À droite du hall d'entrée se trouvent une salle à manger, une seconde cuisine, une salle de bains ainsi qu'un petit bureau ou espace de rangement.

Au premier étage, on découvre trois grandes chambres et deux salles de bains spacieuses. Le deuxième étage, comprend une salle de bains supplémentaire, un dressing, ainsi qu'une grande chambre avec kitchenette et coin repas — idéale pour une location type appartement indépendant. Les combles au-dessus offrent un espace de rangement ou de futurs aménagements.

Les jardins s'étendent à l'avant et à l'arrière de la propriété, avec une piscine extérieure chauffée (pompe à chaleur) récemment installée en 2024 (8 m x 4 m) située à l'avant. Une grande dépendance sert actuellement de garages et de pièces de stockage, dont une accueillant le local technique de la piscine. On trouve également un garage indépendant ainsi qu'une ancienne boulangerie en pierre, située à l'avant de la propriété.

Ce domaine remarquable offre un immense potentiel pour une activité commerciale, telle qu'un gîte ou des chambres d'hôtes,...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2200 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES