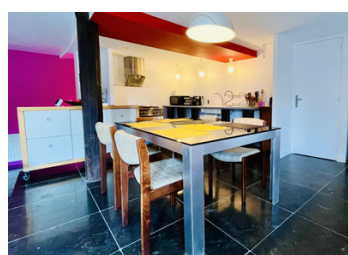
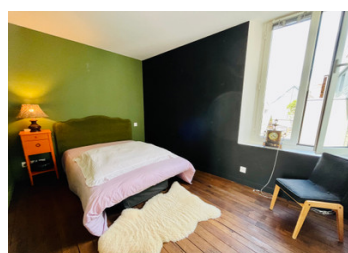
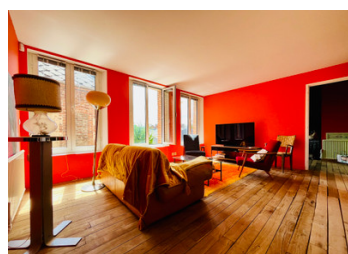
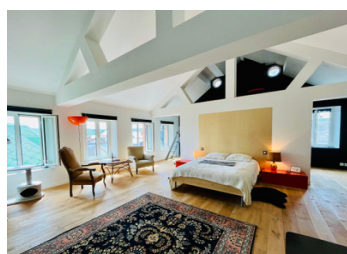


Maison de ville sur trois niveaux avec terrasse, au cœur d'un village calme avec commerces de proximité



## INFORMATION

Ville:	Livarot-Pays-d'Auge
Département:	Calvados
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	165 m <sup>2</sup>
Terrain:	121 m <sup>2</sup>



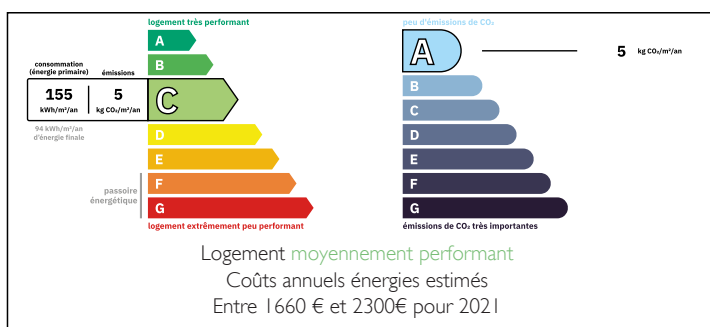
## RÉSUMÉ

Véritable signature architecturale, cette maison de ville en briques entièrement repensée séduit par ses volumes, sa luminosité et son architecture intérieure au cœur d'un petit village calme du Calvados, avec commerces à proximité.

Orientée plein sud, la maison bénéficie d'une belle luminosité naturelle tout au long de la journée. L'agencement intérieur s'articule autour d'un escalier qui dessert les 3 niveaux avec :

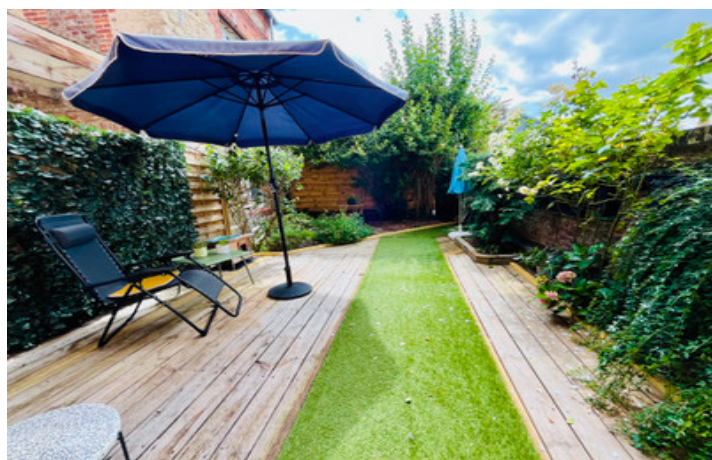
- un grand espace séjour - cuisine ouverte - salle à manger au rez-de chaussée, avec arrière cuisine et WC séparés,
- une seconde pièce à vivre au premier étage, un dressing, deux chambres dont une avec salle de douche attenante et WC,
- 2e étage : grande suite parentale sous les combles avec plafond cathédrale, mezzanine, salle de bains et WC séparés. Cet espace lumineux est la véritable surprise de la maison.

## 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

On accède à la petite cour de la maison par un chemin privé, à proximité immédiate d'un parking public couvert et gratuit.

**REZ-DE-CHAUSSÉE** : séjour de 25,7 m<sup>2</sup> sol en pierre et cheminée (insert), salle à manger et cuisine ouverte aménagée (18 m<sup>2</sup>), équipée avec hotte aspirante, évier, meuble amovible et piano de cuisson 5 feux, cellier/buanderie (8,6 m<sup>2</sup>), WC séparé.

**PREMIER ÉTAGE** : palier (7 m<sup>2</sup>), grande pièce à vivre de 18 m<sup>2</sup>, placard-dressing, 1 chambre/bureau de 8 m<sup>2</sup>, seconde chambre de 10 m<sup>2</sup> avec salle d'eau attenante de 5 m<sup>2</sup> (avec lavabo, douche, sèche-serviette électrique et WC), sol en parquet sur l'ensemble.

**DEUXIÈME ÉTAGE** : combles aménagés avec parquet sur l'ensemble avec une chambre de 47 m<sup>2</sup> avec mezzanine et plafond en cathédrale, salle de bains de 8 m<sup>2</sup> avec baignoire, douche, double vasque, WC séparé.

Chauffage électrique, double vitrage (PVC) à tous les niveaux, connectée au réseau d'assainissement collectif.

A 15 minutes de Lisieux et de sa gare SNCF avec parking gratuit, à 45 km des plages normandes et de la Côte fleurie.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1148 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES