

## Maison de charme 5 chambres – 150 m entièrement rénovée



## INFORMATION

Ville:	Gouffern en Auge
Département:	Orne
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	174 m <sup>2</sup>
Terrain:	27 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située au cœur du paisible village d'Exmes, cette magnifique maison ancienne de 150 m<sup>2</sup>, entièrement rénovée avec goût, allie authenticité et confort moderne.

Dès l'entrée, vous serez séduit par le bel escalier en bois d'origine qui donne le ton à cette demeure pleine de caractère. Le rez-de-chaussée propose une cuisine équipée ouverte sur une salle à manger lumineuse, prolongée par un salon cosy avec poêle à granulés. Une chambre de plain-pied et une salle d'eau complètent ce niveau, offrant une belle fonctionnalité.

À l'étage, vous découvrirez quatre belles chambres avec parquet, toutes baignées de lumière et décorées avec soin, ainsi qu'une seconde salle d'eau moderne.

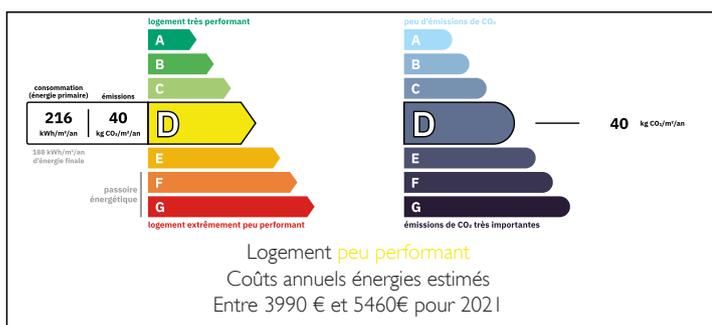
À l'extérieur, une charmante terrasse couverte,

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.



## DPE





## DESCRIPTION

Rez-de-chaussée : carrelage partout

Cuisine de 14 m<sup>2</sup> avec plans de travail en granit brésilien, placards en chêne.

Salle à manger de 15 m<sup>2</sup>.

Salon de 26 m<sup>2</sup> avec poêle à granulés équipé d'une ventilation permettant de chauffer la chambre voisine et les deux chambres à l'étage.

Salle de bains de 5 m<sup>2</sup> avec lavabo, douche et WC.

Buanderie de 5 m<sup>2</sup>.

Armoire à linge de 2 m<sup>2</sup>.

1er étage :

Palier 9 m<sup>2</sup>

Chambre 1 13 m<sup>2</sup>

Chambre 2 17 m<sup>2</sup>

Chambre 3 15 m<sup>2</sup>

Chambre 4 12 m<sup>2</sup>

Salle de bains 6 m<sup>2</sup> Double lavabo, douche et WC

2e étage - grenier 49 m<sup>2</sup> possibilité de le transformer en une autre chambre/espace de vie

-----

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: 1045 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES