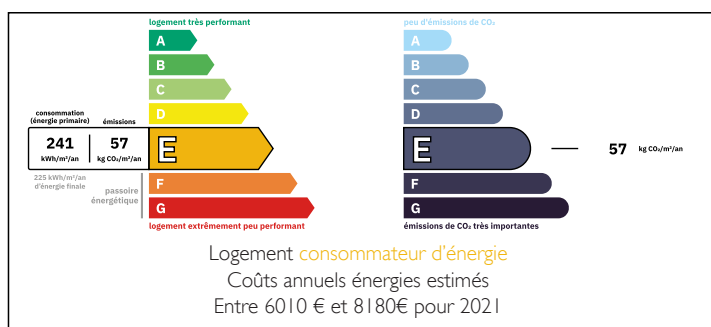


Demeure normande de caractère et dépendances sur plus d'un hectare de terrain au cœur du Pays d'Auge ornais



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Saint-Gervais-des-Sablons
Département:	Orne
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	215 m <sup>2</sup>
Terrain:	10416 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située entre Falaise et Vimoutiers, au cœur du Pays d'Auge ornais, cette propriété normande bénéficie d'un environnement calme et préservé, emblématique des paysages vallonnés du pays de Camembert.

Avec ses façades à colombages et tuileaux, sa cheminée en pierre monumentale, la maison a tous les attributs d'une demeure traditionnelle augeronne.

Elle dispose de 5 chambres (dont une au rez-de-chaussée), une partie de la maison pouvant fonctionner de manière totalement autonome avec sa propre entrée, cuisine et salle d'eau (possibilité de maison d'hôtes, location saisonnière).

Des travaux de rénovation sont à prévoir mais la maison est habitable immédiatement.

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

La maison développe de beaux volumes et propose cinq chambres, dont une au rez-de-chaussée. Une partie de l'habitation peut fonctionner de manière totalement autonome, avec sa propre cuisine et sa salle d'eau, offrant ainsi de nombreuses possibilités : maison d'hôtes, location saisonnière, logement indépendant ou projet familial multigénérationnel.

L'ensemble est implanté sur plus d'un hectare de terrain arboré, agrémenté de plusieurs dépendances à colombages, offrant un important potentiel d'aménagement ou de réhabilitation (sous réserve des autorisations nécessaires). Un cadre rare et enchanteur pour les amateurs d'authenticité et de nature.

### REZ-DE-CHAUSSÉE :

Grande salle à manger-cuisine ouverte (27 m<sup>2</sup>) avec plafond-cathédrale, bureau-petit séjour (15,6 m<sup>2</sup>), salle d'eau (avec douche, lavabo et WC), grand séjour avec cheminée ouverte (24 m<sup>2</sup>), chambre (15,7), salle d'eau (avec douche et lavabo), WC séparé, buanderie, cuisine aménagée ouverte avec salle à manger (32 m<sup>2</sup>)

### ÉTAGE :

Pièce palière (14 m<sup>2</sup>) avec salle de bains (avec baignoire et lavabo), WC séparé, chambre parentale (22 m<sup>2</sup>) avec accès direct à la cuisine, 3 chambres mansardées (15 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> et 10,6 m<sup>2</sup>),

### DÉPENDANCES :

Double garage ouvert, garage fermé, chaufferie (chaudière au gaz avec citerne extérieure), ancienne étable et porcherie à colombages à rénover, bûcher...

Plus d'un hectare de terrain arboré avec puits.

La gare d'Argentan est à moins de 30 minutes en voiture avec parking gratuit. Elle relie Paris en moins de deux heures. On est à 50 km des côtes normandes, à 25 minutes du Haras du Pin.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **1867 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES