

Charmante maison en pierre en Normandie, proche Granville et mer – caractère et tranquillité

EXCLUSIF



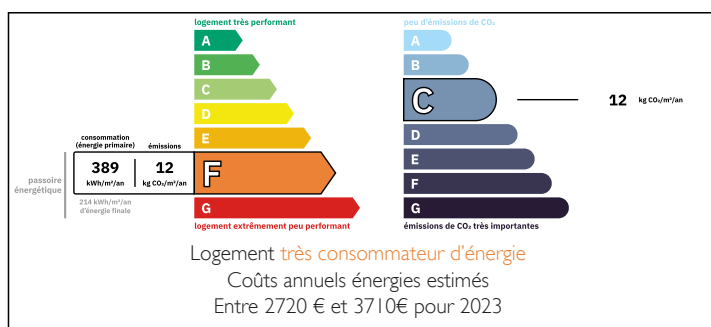
## INFORMATION

Ville:	Le Mesnil-Villeman
Département:	Manche
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	104 m <sup>2</sup>
Terrain:	998 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Charmante maison en pierre située dans un hameau paisible de Normandie, à seulement 3 km du bourg de Champrepus avec commerces et services, et à 17 km de la station balnéaire de Granville. Cette maison mitoyenne sans vis-à-vis offre environ 104 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain de 998 m<sup>2</sup>. Au rez-de-chaussée : une cuisine / salle à manger avec poêle à bois et sol en pierre ancienne, un séjour avec grande cheminée. À l'étage : deux chambres, salle de bains, grenier aménageable. Au 2<sup>e</sup> étage : troisième chambre. À l'extérieur : cour avec stationnement, jardin et dépendance / atelier / garage d'environ 30 m<sup>2</sup>. Chauffage par radiateurs électriques et poêle à bois. Assainissement individuel. Toiture en ardoise refaite en 2016. Beaucoup de charme et de potentiel, à proximité de la mer, des commerces et de la gare.

## 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

Située au cœur de la campagne normande, cette jolie maison en pierre mitoyenne offre un cadre paisible et verdoyant, tout en restant proche de la mer et des commodités. Elle se trouve à 3 km de Champrepus (commerces, poste, école, zoo), 10 km de Villedieu-les-Poêles (gare, commerces, services, restaurants) et à 17 km de Granville, station balnéaire réputée avec plages, port, musées et liaisons vers les îles Anglo-Normandes.

La maison, d'une surface habitable d'environ 100 m<sup>2</sup>, séduit par son authenticité et son charme rustique. Rez-de-chaussée : cuisine/salle à manger spacieuse avec poêle à bois et sol en pierre ancienne, séjour attenant avec grande cheminée en pierre. Premier étage : deux chambres, salle de bains avec baignoire, lavabo, WC, grand grenier aménageable. Deuxième étage : troisième chambre mansardée idéale pour invités.

Extérieur : cour gravillonnée avec parking, jardin clos et bien exposé, dépendance d'env. 30 m<sup>2</sup> (garage, atelier).

Chauffage mixte bois et électrique. Simple vitrage, pas d'isolation.

Assainissement - fosse septique.

Toiture en ardoise entièrement refaite en 2016 – excellent état général.

Terrain total de 998 m<sup>2</sup>, sans vis-à-vis, offrant un bel espace extérieur pour profiter du calme ou jardiner. Une belle opportunité pour résidence principale ou secondaire, dans un secteur recherché entre mer et campagne, à proximité de Granville et Villedieu. Beaucoup de potentiel pour ceux qui recherchent une maison de caractère à personnaliser.

-----  
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: 430 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES