

Projet de rénovation à compléter d'une longère normande pittoresque, bénéficiant de vues panoramiques exceptio

EXCLUSIF



PHOTO 1 - VUE PROXIME DE LA MAISON

PHOTO 2 - VUE PROXIME DE LA MAISON

## INFORMATION

Ville:	Tinchebray-Bocage
Département:	Orne
Ch:	0
SdB:	0
Surface:	145 m2
Terrain:	5934 m2

## RÉSUMÉ

Superbe longère indépendante en pierre à rénover, nichée au cœur de vergers et bénéficiant de vues imprenables sur la campagne normande. Ce bien de caractère offre un fort potentiel, avec des plans architecturaux inclus pour la rénovation de la longère principale et de ses deux dépendances.

Le projet prévoit la création d'une habitation moderne de 3 à 4 chambres, alliant charme de l'ancien et confort contemporain, ainsi qu'un atelier indépendant ou un gîte, idéal pour accueillir des invités ou développer une activité touristique.

L'ensemble est implanté sur un vaste terrain paysager, dans un environnement calme et privilégié, offrant un cadre de vie exceptionnel et authentique.

## DPE

DPE non requis.

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.



1 ISOMETRIE 1 - ETAT FUTUR



2 ISOMETRIE 2 - ETAT FUTUR



1 ISOMETRIE 1 - ETAT ACTUEL



2 ISOMETRIE 2 - ETAT ACTUEL



1 FACADE 100 - ETAT ACTUEL



2 FACADE 100 - ETAT FUTUR

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **304 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

Bâtiment agricole traditionnel en pierre d'une superficie de 170m<sup>2</sup>, accompagné de deux dépendances plus petites également en pierre — l'ensemble nécessitant une rénovation complète. La maison principale, spacieuse, présente de beaux éléments de caractère tels que de grandes cheminées en pierre d'origine et des poutres apparentes, et est actuellement couverte d'une toiture en fibrociment.

Des plans architecturaux prévoient la transformation de la maison principale en une habitation offrant de vastes espaces de vie conviviaux au rez-de-chaussée : une cuisine indépendante, une salle à manger et deux salons. À l'étage, les plans actuels prévoient deux grandes chambres avec salle de bains privative ainsi qu'un grand espace atelier.

Des plans complets existent également pour transformer la plus grande des deux dépendances en un superbe gîte indépendant pour accueillir des invités ; celle-ci pourrait également être utilisée comme un grand atelier ou un espace de bureau. Actuellement, cette dépendance est vide et dispose d'une toiture en tôle.

La propriété est implantée sur un terrain de 5 934 m<sup>2</sup>, plat et enherbé, agrémenté d'arbres fruitiers matures. L'accès se fait par une allée gravillonnée, offrant suffisamment d'espace pour aménager un vaste parking privé à proximité immédiate de l'habitation principale.

Un permis de construire a été accordé pour les travaux prévus dans les plans architecturaux actuels ; ces plans peuvent être transférés sous réserve de dépôt de dossier.

L'eau et l'électricité sont disponibles sur le terrain et prêtes à être raccordées.

Les plans pour l'installation d'une nouvelle fosse septique sont inclus, avec étude de...