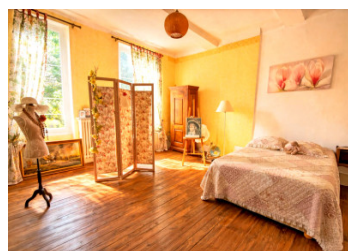
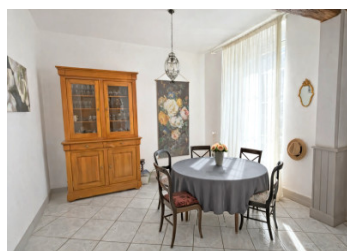


## Propriété de caractère – Ancien presbytère du XVIIIe siècle – près de Falaise (14)



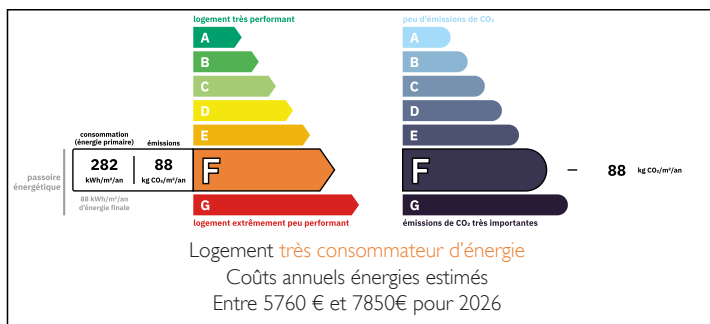
## INFORMATION

Ville:	Falaise
Département:	Calvados
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	158 m <sup>2</sup>
Terrain:	1119 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Propriété, à quelques minutes de Falaise et 35 min de Caen, cet ancien presbytère du XVIIIe siècle offre un cadre de vie paisible avec commodités à proximité (boulangerie, école maternelle et primaire). Implantée sur un terrain arboré de 1 119 m<sup>2</sup>, la propriété développe 158 m<sup>2</sup> habitables sur deux niveaux, complétés par des combles aménagés de 60 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée propose une entrée, un salon lumineux de 24 m<sup>2</sup> avec cheminée et poêle, une salle à manger, une cuisine séparée, une salle d'eau et WC. À l'étage, trois chambres et une salle d'eau. En fond de jardin : deux garages, un abri et stationnements. Ensemble de caractère nécessitant un léger rafraîchissement (cuisine, salle de bain). Bien rare sur le secteur, idéal pour une clientèle recherchant authenticité et tranquillité.

## 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

Propriété de caractère – Ancien presbytère du XVIIIe siècle – près de Falaise (14)

À seulement quelques minutes de Falaise et environ 35 minutes de Caen, cette propriété offre un cadre de vie recherché, alliant tranquillité rurale et proximité des axes principaux. Ce village prisé dispose des commodités essentielles avec une boulangerie ainsi qu'une école maternelle et primaire à proximité immédiate, idéal pour une vie familiale sereine.

Au cœur de ce cadre privilégié, découvrez un élégant ancien presbytère du XVIIIe siècle, véritable bâtiment de caractère, chargé d'histoire, niché sur un terrain arboré et aménagé de 1 119 m<sup>2</sup>.

Cette propriété développe une surface habitable de 158 m<sup>2</sup> répartie sur deux niveaux, complétée par des combles aménagés.

Distribution :

- Rez-de-chaussée :

Belle entrée côté rue ouvrant sur une vaste pièce de vie lumineuse comprenant un salon de 24 m<sup>2</sup> avec cheminée et poêle, ainsi qu'une salle à manger de 12 m<sup>2</sup>.

Cuisine séparée de 9 m<sup>2</sup> orientée côté jardin.

Salle d'eau et WC indépendants.

- 1er étage :

Trois chambres de 9 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup> et 25 m<sup>2</sup>.

Salle d'eau de 6 m<sup>2</sup>.

- 2e étage :

Grenier aménagé d'environ 60 m<sup>2</sup> offrant de nombreuses possibilités.

Extérieurs et annexes :

Jardin agréable et aménagé, véritable écrin de verdure.

Deux garages en fond de parcelle ainsi qu'un abri. Stationnement complémentaire à proximité de la maison avec allée privative.

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES