

Superbe propriété équestre au sud de Caen, avec terrain, piscine intérieure chauffée et carrière extérieure



## INFORMATION

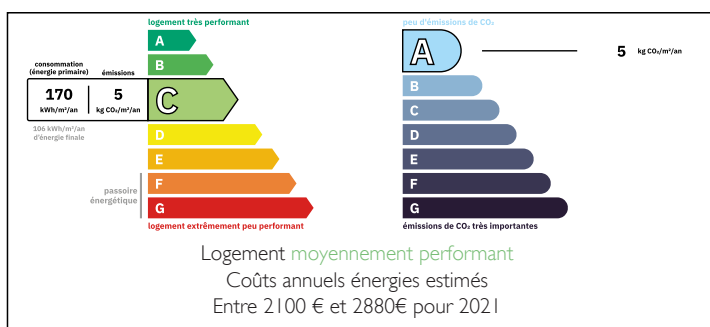
Ville:	Cahagnes
Département:	Calvados
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	200 m <sup>2</sup>
Terrain:	50000 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Située à proximité de Villers-Bocage, au cœur de la campagne vallonnée du Calvados, cette propriété rare sur le marché offre un cadre de vie exceptionnel; Idéalement située au cœur du très recherché triangle équestre Saint-Lô – Caen – Haras du Pin; elle se compose d'une charmante maison de campagne en pierre, d'un bâtiment de boxes, de garages, d'une piscine intérieure chauffée et d'une carrière extérieure en sable, le tout harmonieusement agencé autour d'une jolie cour. L'ensemble est entouré de paddocks et de prairies, accessibles par une élégante allée arborée avec portail, offrant à la fois charme et intimité, ainsi qu'une organisation fonctionnelle parfaitement adaptée à une activité équestre.

## 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.



## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

La maison principale offre des volumes généreux et une distribution harmonieuse, avec en premier lieu une spacieuse cuisine de style fermier agrémentée d'un poêle à bois, idéale pour la vie quotidienne. Elle est complétée par une arrière-cuisine/buanderie très pratique ainsi qu'un cellier, disposant d'une porte donnant sur l'extérieur, parfaite pour les chiens et les bottes boueuses. Le rez-de-chaussée comprend également une salle à manger, un salon confortable avec un deuxième poêle à bois, ainsi qu'une grande pièce supplémentaire pouvant facilement faire office de chambre ou de bureau.

À l'étage, une charmante bibliothèque en mezzanine apporte un espace lumineux et ouvert, desservant un couloir menant à deux autres chambres ainsi qu'à une salle de bains avec baignoire et douche. L'ensemble de la maison est chauffé par une pompe à chaleur récemment installée par des professionnels, et bénéficie d'un excellent classement énergétique avec un DPE en C, garantissant une bonne efficacité énergétique.

De l'autre côté de la cour se trouve le bâtiment abritant la piscine intérieure, la piscine mesure 9 x 4 mètres, chauffée par une pompe à chaleur. Celui-ci comprend également une vaste pièce d'entrée ainsi qu'une salle d'eau avec WC et douche, offrant un espace piscine entièrement autonome et parfaitement aménagé. Au-dessus, une grande grange partiellement ouverte offre un beau potentiel de rénovation, sous réserve des autorisations nécessaires.

Un bâtiment indépendant accueille trois grands boxes (4,5 x 3 mètres), équipés de tapis en caoutchouc et d'abreuvoirs automatiques, avec une sellerie/remise à aliments attenante. La propriété dispose également...