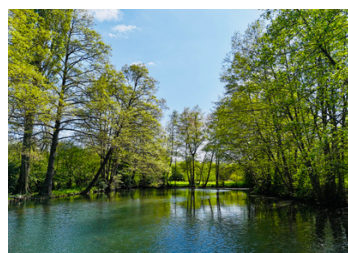


Rare : maison en briques et colombages avec étang privé sur un terrain de 1,1 hectares au cœur du Pays d'Auge



INFORMATION

Ville:	Saint-Pierre-en-Auge
Département:	Calvados
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	53 m ²
Terrain:	11203 m ²

RÉSUMÉ

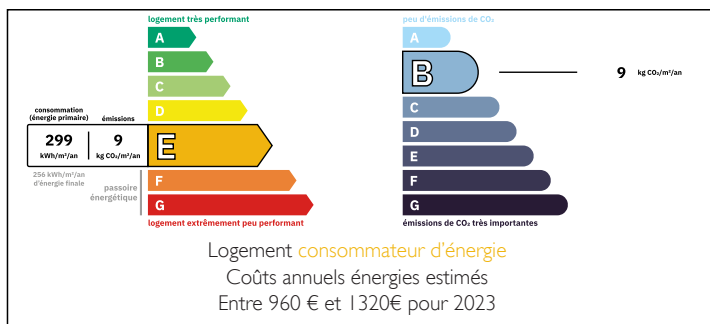
Propriété avec maison, étang privé, jardin paysager et prairies sur un terrain de plus d'un hectare à proximité de Livarot et St-Pierre-sur-Dives.

Cette belle maison normande orientée plein Sud a été entièrement rénovée avec 53 m² habitables sur deux niveaux. Elle comprend au rez-de-chaussée un grand séjour-salle à manger avec cheminée (poêle à bois) et cuisine ouverte, une salle de douche avec WC. Deux chambres à l'étage.

L'étang alimenté par un ruisseau est en eaux libre avec une surface de plus de 2 000 m². Il est bordé par un jardin paysager et par de grandes prairies (environ 7 000 m² en herbage).

Un véritable havre de paix au bord de l'eau. Le bien idéal pour les amateurs de jardinage et de nature.

DPE



Au cœur d'un hameau calme du Pays d'Auge, on est

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

Orientée plein sud, cette maison traditionnelle normande en briques et colombages, couverte en tuiles plates a été entièrement rénovée, elle comprend :

Au rez-de-chaussée :

- Entrée & dégagement (6,30 m²)
- Salle d'eau avec douche, lavabo et WC (4 m²)
- Cuisine ouverte aménagée et équipée (9,30 m²)
- Séjour-salle à manger (20 m²) avec cheminée monumentale en pierre (poêle à bois) et baie vitrée ouvrant côté Sud

Dallage en terre cuite sur l'ensemble

A l'étage, combles aménagés avec :

- Pièce palière avec lit-cabine en alcôve (5,60 m²)
- Dressing (1,80 m²)
- Chambre en mezzanine (6 m²)

Sols en bois sur l'ensemble

Chauffage au bois (poêle à bois label Flamme verte) & électrique.

Assainissement individuel certifié conforme.

Terrain arboré de 1,1 hectares avec jardin paysager, prairies et grand étang en eaux libres de 2 400 m² avec ses vannes, aménagé d'un ponton et de passerelles permettant d'en faire le tour complet.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **747 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>