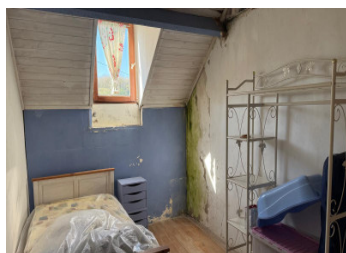


Projet de rénovation : maison en pierre avec potentiel de gîte, dépendances et vue sur la campagne

EXCLUSIF



INFORMATION

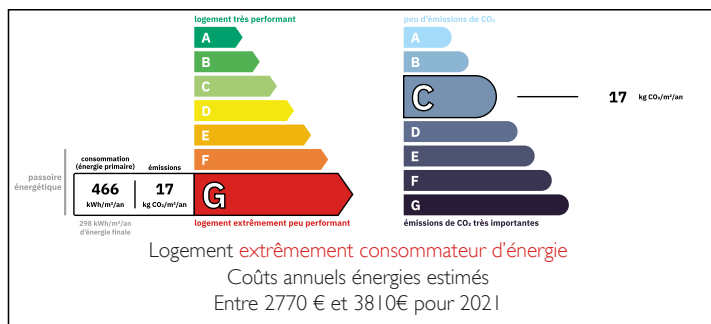
Ville:	Champgenéteux
Département:	Mayenne
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	76 m2
Terrain:	2225 m2

RÉSUMÉ

Située dans un environnement rural paisible, au bout d'un chemin calme partagé avec une seule autre propriété, cette charmante maison offre intimité et beau potentiel de valorisation.

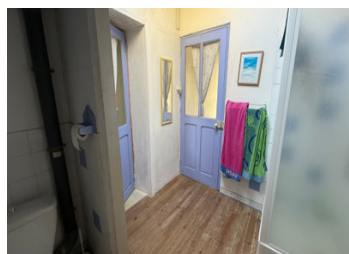
La maison principale est actuellement habitable, avec un agencement simple mais fonctionnel, bien qu'elle nécessiterait une modernisation générale.

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

Le bien comprend une spacieuse cuisine/salle à manger (23,38 m²) avec poêle à bois, ainsi qu'un salon indépendant (12,61 m²) avec un espace de rangement intégré abritant le ballon d'eau chaude.

À l'étage, le bien présente une configuration atypique, avec un escalier partant de la cuisine menant directement à une spacieuse première chambre (22,66 m²), agrémentée de deux fenêtres de toit Velux. Cette pièce dessert une salle d'eau avec WC (5,75 m²), qui donne à son tour accès à une seconde chambre (8,45 m²), également dotée d'une fenêtre de toit Velux.

En complément de la maison principale, la propriété dispose d'une seconde habitation à rénover entièrement, offrant un excellent potentiel pour un gîte, un logement d'amis ou un projet de développement.

On trouve également une ruine en pierre ainsi qu'un four à pain traditionnel, apportant charme et authenticité à l'ensemble.

Le terrain environnant offre de l'espace pour aménager des jardins, des espaces de vie extérieurs ou de petits projets, le tout dans un environnement calme, privé et avec de belles vues dégagées sur la campagne.

Une belle opportunité pour les acquéreurs à la recherche d'un changement de vie, d'un projet de rénovation ou d'un investissement avec plusieurs bâtiments et un fort potentiel, dans un cadre champêtre préservé.

Localisation :

Toutes les commodités (supermarché, écoles, cafés, banques, poste, vétérinaire) se trouvent dans les bourgs voisins de Bais (environ 5 km) et de Villaines-le-Juhel (environ 8 km).

Gare : Évron à 28 km

Port ferry : Caen à 138 km

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 286 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES