

Corps de ferme rénové et 3 gîtes. 260m2. Une grande cour et jardin, une grange, mare et un terrain.



INFORMATION

Ville:	Cartigny-l'Épinay
Département:	Calvados
Ch:	6
SdB:	6
Surface:	275 m2
Terrain:	2058 m2

RÉSUMÉ

Corps de ferme normand rénové offrant environ 260 m² d'espace habitable sur un terrain clos de 2 058 m², situé dans un cadre champêtre paisible sans être isolé. La propriété se compose d'une habitation principale et de trois unités indépendantes, une configuration idéale pour une activité de gîtes, de chambres d'hôtes ou pour un projet intergénérationnel.

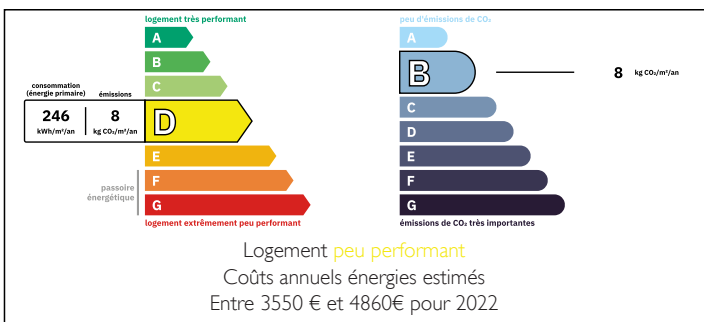
L'ensemble comprend 6 chambres, 6 salles de bains et 4 cuisines, offrant une grande flexibilité, que ce soit pour une résidence familiale ou pour générer des revenus locatifs.

Une vaste dépendance en pierre offre un beau potentiel d'aménagement, tandis que le terrain dispose d'une mare, d'un puits (9 m), d'un système d'assainissement individuel neuf (micro-station), d'une installation électrique entièrement refaite et d'une pré-installation pour un chauffage central par pompe à chaleur.

10 minutes de la gare de Lison (SNCF Paris) et à



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 foncière: 1465 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Une ferme normande restaurée offrant qualité de vie, revenus et potentiel de développement

Nichée au cœur de la paisible campagne normande, tout en étant à quelques minutes seulement d'excellentes liaisons de transport et de sites historiques, cette propriété exceptionnelle représente une opportunité rare d'acquérir une ferme magnifiquement rénovée, alliant caractère, modularité et un important potentiel d'avenir.

Établie sur un terrain clos d'environ 2 058 m², la propriété jouit d'une intimité totale sans être isolée, offrant l'équilibre parfait entre tranquillité rurale et commodités du quotidien.

D'une surface habitable d'environ 260 m², la propriété a été rénovée avec soin pour marier le charme intemporel de l'architecture normande traditionnelle au confort et à l'efficacité d'une maison moderne.

Cheminées d'origine, poutres apparentes et éléments d'époque côtoient harmonieusement des installations techniques modernisées : électricité entièrement refaite à neuf, nouveau système d'assainissement autonome (micro-station) et pré-installation pour un chauffage par pompe à chaleur, garantissant une excellente base pour une future efficacité énergétique.

Des espaces de vie modulables

L'un des atouts majeurs de la propriété réside dans sa remarquable modularité.

La maison principale offre de vastes espaces familiaux tout en intégrant des logements indépendants, parfaitement adaptés à une activité touristique ou à l'accueil de la famille élargie.

L'ensemble comprend actuellement :