

Propriété d'exception avec fort potentiel d'activité en Suisse Normande : maison, gîtes et terrain.



INFORMATION

Ville:	Terres de Druance
Département:	Calvados
Ch:	7
SdB:	6
Surface:	430 m2
Terrain:	13887 m2

RÉSUMÉ

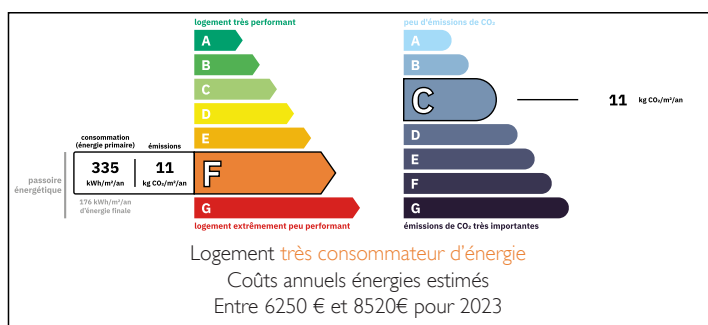
Cette propriété rare offre un cadre privilégié à proximité d'un village, avec de belles vues sur la campagne vallonnée environnante. Elle réunit une maison principale, un gîte indépendant de trois chambres, un studio séparé, ainsi qu'une dépendance et une écurie, offrant un excellent potentiel d'activité.

La maison principale a conservé de nombreux éléments d'origine, apportant charme et caractère, tout en bénéficiant du confort moderne, notamment d'une pompe à chaleur air/eau. La propriété se trouve également à proximité de chemins forestiers, particulièrement appréciés des promeneurs, cyclistes et propriétaires de chevaux.

Idéale pour une résidence familiale, un projet d'accueil touristique, une activité équestre ou une propriété permettant de réunir plusieurs générations, cette propriété offre de nombreuses



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

La propriété est accessible par une allée privée, la maison principale étant située en retrait de la route et entourée de ses jardins et de son terrain. Elle offre environ 270 m² habitables, répartis sur deux niveaux, avec de beaux volumes et un agencement particulièrement modulable.

Au rez-de-chaussée, la maison comprend une cuisine/salle à manger avec poêle à bois, donnant accès à une grande buanderie offrant suffisamment d'espace pour une machine à laver, des réfrigérateurs/congérateurs supplémentaires ainsi que du rangement. Cette pièce accueille également la chaudière et dispose d'une porte donnant directement sur le jardin. Le vaste salon bénéficie d'une cheminée avec poêle à bois. Une autre grande pièce lumineuse, avec des portes ouvrant directement sur le jardin, offre de nombreuses possibilités d'aménagement : chambre au rez-de-chaussée, second salon, bureau ou autre pièce de réception. Un WC indépendant complète ce niveau.

Un large escalier en bois mène à l'étage, où un palier dessert deux belles chambres, une salle de bains familiale ainsi qu'une salle d'eau séparée.

Attenant à l'une des extrémités de la maison principale, le gîte est entièrement indépendant dans son fonctionnement, sans accès intérieur entre les deux parties et avec sa propre entrée, offrant ainsi une véritable indépendance par rapport à la maison principale. Il constitue un espace idéal pour accueillir des hôtes ou envisager une activité locative.

Au rez-de-chaussée du gîte se trouvent une grande pièce de vie/réception, une cuisine ainsi qu'une belle chambre avec sa propre salle de bains. À l'étage, deux autres espaces...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2033 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES