

Propriété normande avec 2 gîtes, 4 735 m de terrain, vue mer et plages à 10 min. Proche des commerces.

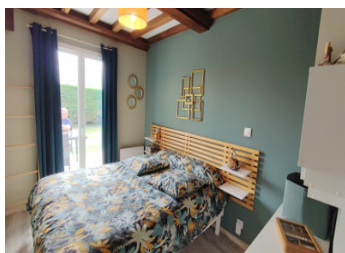


## INFORMATION

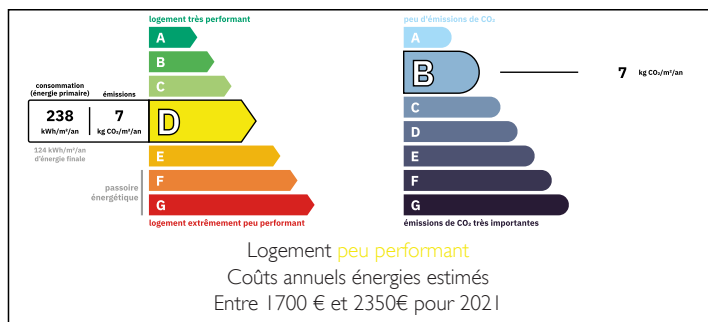
|              |              |
|--------------|--------------|
| Ville:       | Aure sur Mer |
| Département: | Calvados     |
| Ch:          | 4            |
| SdB:         | 2            |
| Surface:     | 105 m2       |
| Terrain:     | 4735 m2      |

## RÉSUMÉ

Leggett-Immo vous propose, entre Aure-sur-Mer et Port-en-Bessin, cette agréable propriété construite en 1988 offre 105 m<sup>2</sup> habitables sur trois niveaux, deux gîtes indépendants de 40 m<sup>2</sup> chacun et 4 735 m<sup>2</sup> de terrain comprenant la maison, les gîtes et une parcelle en herbage. La maison principale dispose d'un vaste séjour traversant avec vue mer, cuisine ouverte donnant sur une terrasse exposée sud, chambre et salle de bains avec WC au rez-de-chaussée. À l'étage : trois chambres, salle de bains et WC séparé. Sous-sol complet avec garage, atelier, buanderie, rangements et cave à vin, accessible depuis l'intérieur. Double vitrage, radiateurs électriques et poêle à bois contemporain ; DPE D. Entrée avec portail, cour gravillonnée et nombreux stationnements. Plages et gare SNCF à environ 10 minutes. Commerces à 5 min.



## 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:** 1500 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Propriété normande avec deux gîtes, vue mer et 4 735 m<sup>2</sup> de terrain

Située dans la côte, entre Aure-sur-Mer et Port-en-Bessin, cette agréable propriété normande offre un ensemble particulièrement polyvalent composé d'une maison d'habitation, de deux gîtes de 40 m<sup>2</sup> chacun et de 4 735 m<sup>2</sup> de terrain.

Construite en 1988, la maison principale développe environ 105 m<sup>2</sup> habitables sur trois niveaux et bénéficie également d'un sous-sol complet. La propriété profite d'un environnement ouvert et agréable, avec vue sur la mer depuis le séjour et l'une des chambres.

L'ensemble conviendra aussi bien à une famille recherchant une résidence principale ou secondaire qu'à un acquéreur souhaitant disposer d'hébergements indépendants pour recevoir famille et amis ou envisager une activité de location saisonnière active.

Maison principale

L'entrée s'effectue par un hall d'entrée avec départ d'escalier, distribuant les différents niveaux de la maison et donnant également accès au sous-sol.

Le rez-de-chaussée bénéficie d'un vaste séjour traversant, s'étendant de l'avant à l'arrière de la maison. Cette pièce offre de beaux volumes permettant d'organiser confortablement les espaces salon et salle à manger.

Un poêle à bois contemporain constitue le point central du séjour et apporte une atmosphère chaleureuse.

La pièce de vie communique avec la cuisine ouverte, qui bénéficie d'un accès direct à la terrasse exposée plein sud. Cette configuration est particulièrement agréable pour les repas en extérieur et la vie