

## Domaine d'Exception du XVI Siècle avec Gîte et Fort Potentiel Événementiel – À 2h de Paris



## INFORMATION

Ville:	Gouffern en Auge
Département:	Orne
Ch:	14
SdB:	6
Surface:	645 m <sup>2</sup>
Terrain:	9850 m <sup>2</sup>

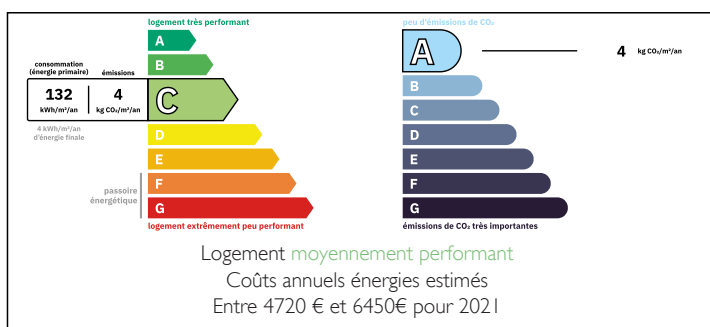


## RÉSUMÉ

Très beau manoir à vendre, d'époque médiévale et renaissance. Maison et gîtes. Pour un futur acquéreur souhaitant réaliser des travaux (annexes, piscine, salle d'évènements, ...). Au coeur d'un hameau, et dans une commune avec écoles, commerces, golf à proximité, le haras du pin à moins de 10 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.



## DESCRIPTION

MANOIR DU XVII<sup>e</sup> SIÈCLE – PROPRIÉTÉ D'EXCEPTION AUX PORTES D'ARGENTAN

28 pièces – 645 m<sup>2</sup> habitables – Parc de 9 850 m<sup>2</sup> – Dépendances – Potentiel événementiel

À seulement 2 heures de Paris, dans un environnement bucolique au cœur du bocage normand, cette propriété de caractère du **\*\*XVII<sup>e</sup> siècle\*\*** déploie un ensemble immobilier rare, à l'entrée d'un village avec mairie et école à 10 minutes à pied

Situation stratégique :

3 minutes des commerces,

12 minutes d'Argentan (gare à proximité),

Accès A88 à 4 km,

Golf 18 trous du Bief à Tournai (à 3 min en voiture)

Haras du Pin à 13 km

Château de Falaise à 22 km

Implantée sur une parcelle de 9 850 m<sup>2</sup> avec verger et potager, cette propriété en pierres calcaires, avec poutres apparentes et colombages, conjugue authenticité et potentiel économique (mariages, séminaires, gîtes).

LE MANOIR de 410 m<sup>2</sup> : Élégante bâtisse principale aux volumes généreux comprenant :

- \* Deux grands salons de 37 m<sup>2</sup> et 51 m<sup>2</sup>, avec cheminées (dont une monumentale du XVII<sup>e</sup> siècle)
- \* Salle à manger de 29 m<sup>2</sup>
- \* Cuisine aménagée avec cheminée
- \* Arrière-cuisine
- \* 9 chambres de 10 à 45 m<sup>2</sup>
- \* Studio indépendant de 48 m<sup>2</sup> avec kitchenette
- \* 2 salles d'eau et 1 salle de bains
- \* Trois dégagements, lingerie
- \* Palier de 22 m<sup>2</sup>
- \* Grand garage de **\*\*66 m<sup>2</sup>**
- \* Greniers et deux caves

Sols en tomettes, parquet, éléments anciens conservés.

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES