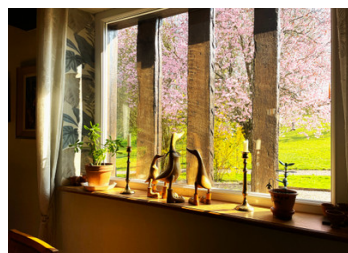


Propriété d'Exception en Vallon Normand : Maisons en Colombages Rénovées & Terrain Paysager de 1,9 Hectare



INFORMATION

Ville:	Les Champeaux
Département:	Orne
Ch:	4
SdB:	4
Surface:	200 m ²
Terrain:	19504 m ²

RÉSUMÉ

Dans le charmant Pays d'Auge en Normandie, découvrez une magnifique propriété rare, nichée dans un vallon paisible.

Composée de deux magnifiques maisons en colombages rénovées, cette propriété allie authenticité et modernité.

La maison principale, orientée plein Sud, offre des espaces lumineux et chaleureux, incluant une pièce de vie de 50 m², deux chambres avec salles de bains attenantes, et un sauna.

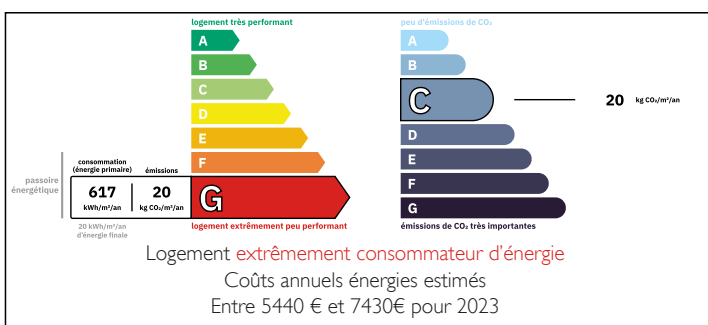
La seconde maison, actuellement louée comme gîte, propose un espace fonctionnel parfait pour la location ou un projet familial.

Le tout est entouré d'un terrain paysager de plus de 1,9 hectare.

Toiture rénovée en 2002, meubles négociables, cadre bucolique et revenus locatifs possibles.

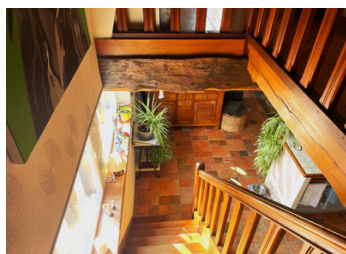
Une opportunité unique pour profiter du charme de la Normandie. Contactez-nous pour une visite !

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 habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Découvrez une magnifique propriété rare, nichée dans un vallon enchanteur au cœur de la Normandie, au Pays d'Auge ornais. Laissez-vous séduire par ce domaine authentique, composé de deux magnifiques maisons en pierres et colombages, méticuleusement rénovées et baignées de lumière.

La Maison Principale

Cette maison d'habitation lumineuse, orientée plein Sud, incarne l'harmonie et le caractère, offrant des espaces accueillants et chaleureux :

Au Rez-de-chaussée :

- une très belle pièce de vie lumineuse de plus de 50m² avec : salon, cuisine ouverte (belle finition en briques et tuilux, gazinière, double évier), salle à manger avec des baies vitrées, sol en tomettes.
- Une pièce qui peut faire office de bureau ou de jardin d'hiver très lumineuse (baies vitrées et côté jardin)
- Un cellier
- Une entrée (côté parking) avec placards (8,5m²)
- Une pièce pouvant servir de chambre (14m²), avec salle de douche et sauna

à l'étage : un grand palier desservant :

- 1 chambre avec balconnet, poutres apparentes, placards (16,3m²) avec une salle de bains attenante et wc
- Une deuxième chambre avec balconnet (19,5m²) avec salle de bains et wc

La Deuxième Maison ou gîtes

Actuellement utilisée comme gîtes, elle offre un espace fonctionnel et accueillant, parfait pour des revenus locatifs ou un projet familial. Ses deux étages sont conçus pour le confort et la praticité, mêlant tradition et modernité. Cette maison compte :

au RdC, un premier gîte avec :

- Une pièce de vie (salon et kitchenette) de 21m²
- Une chambre de...