LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A38401YAL14 Prix: 999 850 EUR

Honoraires: 4 % TTC inclus charge acquéreur (958 850 EUR hors honoraires)

Manoir de caractère avec piscine intérieure et parc paysager, élégance et prestige au cœur de la Normandie

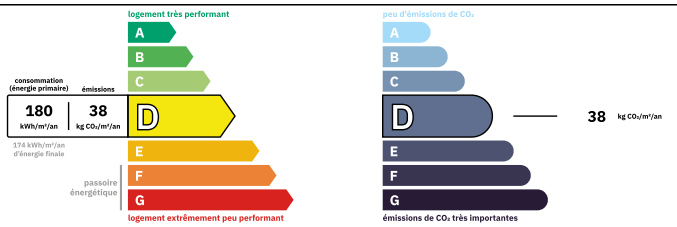
INFORMATION

Ville:	Les Moutiers-en-Auge
Département:	Calvados
Ch:	9
SdB:	5
Surface:	420 m2
Terrain:	5649 m2

RÉSUMÉ

Situé dans le cadre verdoyant du Pays d'Auge (Calvados/Orne), ce manoir en brique et pierre du début du XX siècle conjugue charme normand et prestations haut de gamme. Offrant 420 m² habitables sur trois niveaux, il dispose de vastes pièces de réception, 8 chambres, un loft de 80 m² et 5 salles de bain. Ses équipements rares – piscine intérieure avec hammam et cheminée, terrasses couvertes, parc arboré de près de 6 000 m², aire de jeux et terrain de pétanque – en font une demeure exceptionnelle. Entièrement meublée, elle peut accueillir jusqu'à 30 personnes et se prête aussi bien à une activité de maison d'hôtes qu'à l'accueil d'événements privés ou professionnels. Une opportunité rare, alliant prestige, rentabilité et qualité de vie, au cœur de la Normandie.

DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 6290 € et 8560€ pour 2022

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Situé dans un écrin verdoyant du Pays d'Auge (limité Calvados/Orne), ce somptueux manoir en brique et pierre du début du XX siècle incarne à la perfection le charme normand et l'art de vivre à la française. Restaurée avec soin, cette demeure d'exception conjugue authenticité, volumes généreux et prestations haut de gamme.

Une demeure de caractère
Développant 420 m² habitables sur trois niveaux, le Manoir se distingue par son élégance architecturale et la noblesse de ses matériaux, avec un terrain de 5649m² au milieu de la campagne normande.

Au Rez-de-chaussée, vous trouverez une entrée majestueuse de 17 m² desservant un vaste vestiaire, deux cuisines, une salle à manger de 52 m² agrémentée d'une superbe cheminée, un séjour lumineux et une bibliothèque-bureau de caractère.

Au premier Étage : cinq chambres aux belles proportions, trois salles de bains et un espace dressing/blanchisserie.

Au deuxième Étage : un loft exceptionnel de 80 m² sous charpente apparente, trois chambres supplémentaires et deux salles de bains.

Prestations & confort haut de gamme
- Pensé pour le bien-être et la convivialité, le manoir offre des équipements rares :
- Piscine intérieure avec hammam et cheminée
- Deux terrasses couvertes, dont une avec espace détente et brasero
- Terrain de pétanque, aire de jeux, parc arboré de près de 6 000 m²
- Stationnements privatifs

Un bien d'exception à fort potentiel
Entièrement meublée et équipée, la propriété peut accueillir jusqu'à 30 personnes et se prête parfaitement à une activité de maison d'hôtes ou de lieu événementiel (mariages, séminaires, réceptions