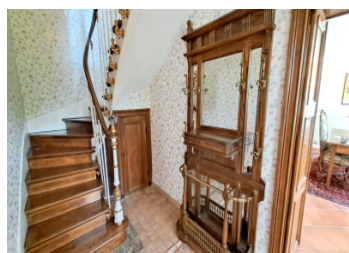


Une superbe demeure Gentilhommeerie située au cœur de la Normandie Suisse.

EXCLUSIF



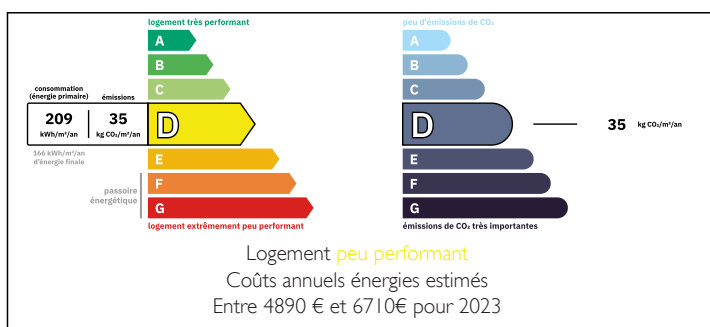
## INFORMATION

Ville:	Athis-Val de Rouvre
Département:	Orne
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	265 m <sup>2</sup>
Terrain:	43850 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

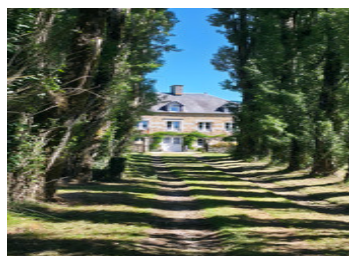
Manoir résidentiel en pierre avec toit en ardoise, comprenant : Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée avec un élégant escalier « Belle Époque » d'origine et un sol carrelé, et à droite un salon spacieux avec cheminée et poêle à bois, une cuisine moderne, lumineuse et entièrement équipée, puis un espace de rangement attenant au jardin d'hiver, et des toilettes avec lavabo. Depuis le hall d'entrée, à gauche, un salon volumineux menant à une élégante salle de séjour ou vestibule, et une salle de bains avec douche, lavabo et WC. Au premier étage : un palier spacieux avec sol carrelé mène à une chambre avec parquet en chêne d'origine et cheminée en marbre avec dressing et salle de bains avec lavabo, baignoire, douche, WC et bidet, et une deuxième chambre avec cheminée et séjour attenant, tous deux avec...

## 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: 3664 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

Une propriété divine située dans la région la plus touristique du fil d'eau de l'Orne, qui offre une grande variété d'activités sportives, équestres, aquatiques, brocantes et théâtrales à proximité. L'escalade, la randonnée, le vélo et la pêche offrent un cadre idéal pour des vacances en famille, avec une grande terrasse exposée au sud pour se détendre après une journée bien remplie. Énorme potentiel pour des gîtes dans cette région très prisée de Normandie, où l'on trouve d'excellents restaurants. Fibre optique disponible ici.

Une propriété magnifique et époustouflante avec plusieurs dépendances à rénover pour le futur acquéreur. À proximité se trouvent de petites propriétés autrefois utilisées par des ouvriers agricoles, sur les terres environnantes. Il y a des petites propriétés à proximité, initialement utilisées par les ouvriers agricoles, sur les terres environnantes. Cette propriété s'étend sur plus de 4 hectares et est entretenue par une personne locale. La propriété se trouve à proximité du château plus récent de Segrie Fontaine « fontaine cachée », qui organise occasionnellement des événements, et surtout de la splendide Roche d'Oetre et ses falaises impressionnantes dans la région de Clecy, une attraction touristique majeure tout au long de l'année.

À proximité : Condé-en-Normandie, la gare de Flers (Paris en 2 heures), le château de Caen, la Tapisserie de Bayeux et la cathédrale, les magnifiques plages du débarquement et le festival spécial de la coquille Saint-Jacques qui se tient chaque année à Port-en-Bessin.

Dimensions des pièces en mètres carrés: -  
Hall d'entrée 6.43 m<sup>2</sup>  
Salon 25.73 m<sup>2</sup>  
Salle de...