

Maison XVIIIe avec jardin et maison d'hôtes au cœur d'un village au passé prestigieux proche du Haras du Pin



INFORMATION

Ville:	Gouffern en Auge
Département:	Orne
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	103 m ²
Terrain:	530 m ²

RÉSUMÉ

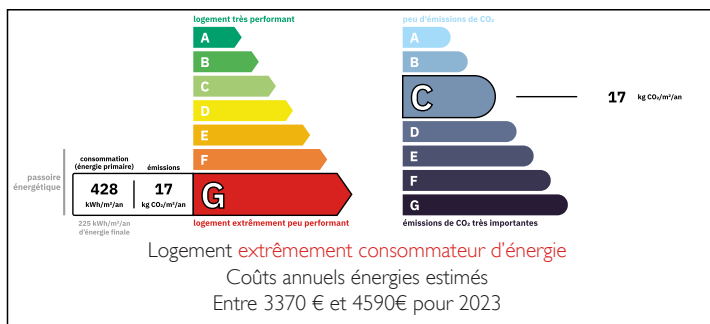
Située au cœur d'un petit village de l'Orne au passé prestigieux, cette maison du XVIIIe siècle construite en pierre et colombage est un bien rare à ne pas manquer.

Avec 80 m² habitables répartis sur deux niveaux elle comprend : entrée, séjour avec cheminée en pierre, salle à manger, salle de bains avec WC et cuisine séparée, 3 chambres à l'étage.

La maison est complétée par un agréable jardin clos et arboré de 500 m² environ avec une petite dépendance convertie en maison d'hôtes de 22,5 m² habitables (2 chambres, dont une avec mezzanine et pièce d'eau avec WC).

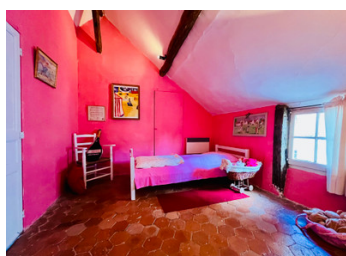
L'architecture traditionnelle à pan de bois se conjugue avec la pierre pour former cette petite "mazurka" qui semble avoir traversé les siècles.

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

Située en face de l'église du village et de son portail roman, la maison est facilement reconnaissable avec son pignon en pierre avec fenêtre en saillie et sa façade en colombage.

On accède à la propriété par une petite porte ouvrant sur le petit jardin clos et arboré, idéal pour profiter des soirées d'été.

Au rez-de-chaussée :

- Entrée-bibliothèque (8,3 m²) avec plafond-cathédrale et colombage ajourés,
- Séjour avec cheminée ouverte (18,5 m²)
- Salle à manger (18 m²), sol en tomettes anciennes sur l'ensemble
- Cuisine séparée aménagée (6,3 m²) équipée avec évier double, plaques à induction, hotte aspirante, sol carrelé,
- Salle de bains (4 m²) avec lavabo, baignoire, WC et sol carrelé.

A l'étage :

Combles aménagés avec 3 chambres (respectivement 12 m², 8 m² et 4 m²), avec placards et sols en tomettes.

Dépendance convertie en maison d'hôte, construite en brique et colombage et couverte en tuiles plates :

- Deux chambres (10 m² et 9 m²) dont une avec mezzanine,
- Salle d'eau (3, 4 m²) avec lavabo, douche et WC.

Chauffage électrique, raccordé au tout à l'égout.

Un bien rare de part son caractère authentique et sa localisation. La gare d'Argentan située à 20 minutes en voiture met Paris à moins de 2 heures par le train. Marché hebdomadaire, tous commerces et services à Gacé (11 minutes en voiture).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 433 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES