

## Élégant XVe/ XVIe siècle Manoir Renaissance au Cœur d'un Village de Charme



## INFORMATION

Ville:	Gouffern en Auge
Département:	Orne
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	240 m <sup>2</sup>
Terrain:	18400 m <sup>2</sup>



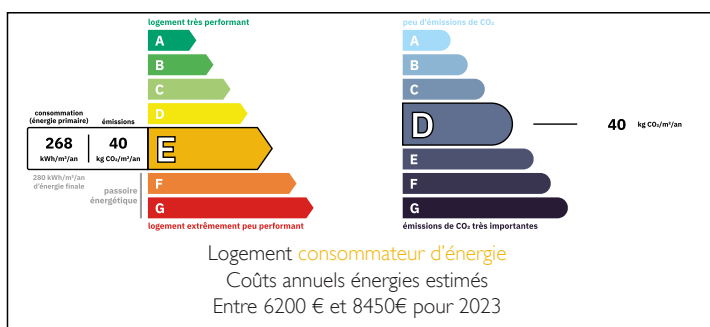
## RÉSUMÉ

Nichée dans un adorable village paisible, cette propriété d'exception mêle avec grâce l'authenticité médiévale et l'élégance Renaissance. Demeure de caractère au passé noble, le manoir a su traverser les siècles en conservant nombre de ses éléments d'origine — pierres apparentes, cheminées d'époque, escalier en pierre remarquable — tout en offrant un confort de vie rare dans un écrin de verdure préservé.

Édifiée sur un magnifique parc paysager de 1,8 hectare, la propriété se compose d'un corps de logis principal et de superbes dépendances : grange de charme, four à pain, remise, garage... Un véritable domaine rural au cachet intact.

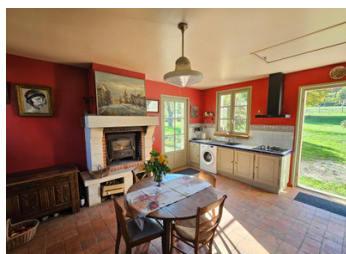
La maison principale s'ouvre sur une élégante entrée distribuant un salon raffiné avec cheminée, une cuisine baignée de lumière ouvrant sur le jardin, un second salon pouvant faire office de chambre, ainsi

## 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: 1499 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

À l'étage, un escalier sculpté en pierre mène à deux niveaux :

- Le premier accueille deux belles chambres aux volumes généreux ;
- Le second offre également deux chambres et une salle de bains, idéales pour recevoir famille et amis dans un cadre plein de poésie.

À l'extérieur, le parc bucolique accueille un verger, des prairies, des paddocks et une carrière équestre en sable, idéale pour les passionnés de chevaux. Chaque espace semble avoir été dessiné pour inviter à la contemplation et à la sérénité.

Une propriété rare, chargée d'histoire, entre patrimoine et art de vivre, avec rénovation de qualité respectueuse de l'authenticité avec certains éléments caractéristiques. Venez découvrir ce manoir historique avec nombreux éléments d'origine, tomettes, belles poutraisons, évier de pierre et niches, meurtrières...

Rez-de-chaussée (tomettes partout)

Entrée 5 m<sup>2</sup>

WC

Salon 25 m<sup>2</sup> avec cheminée ouverte

Cuisine 23 m<sup>2</sup>

Chambre 27 m<sup>2</sup>

Dressing 6 m<sup>2</sup>

Salle de bains 4 m<sup>2</sup>

1<sup>er</sup> étage

Bureau/chambre 39 m<sup>2</sup> (parquet)

Chambre 31 m<sup>2</sup> (tomettes)

2<sup>e</sup> étage (Ce niveau comporte deux meurtrières.)

Palier 6 m<sup>2</sup> (tomettes)

Chambre 14 m<sup>2</sup> (tomettes)  
avec salle d'eau 2 m<sup>2</sup>

Chambre 11 m<sup>2</sup> (parquet)