

Ref: A40311DIB61

Prix: 130 800 EUR

honoraires charge vendeur

#### Charmante maison de campagne 4 pièces avec terrain et dépendances à 14 km d'Alençon







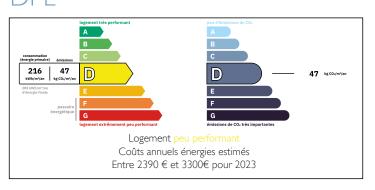








# DPF



# INFORMATION

Ville: La Roche-Mabile

Département: Orne

Ch: 3

SdB: 2

Surface: 108 m<sup>2</sup> Terrain: 2680 m2

# RÉSUMÉ

### MAISON DE CAMPAGNE SPACIEUSE ET SOLIDE, IDÉALE POUR LES VACANCES EN FAMILLE

Cette charmante maison de campagne de 4 pièces à vendre près d'Alençon vous offre le meilleur des deux mondes : la tranquillité de la campagne avec une vue imprenable sur la Butte de Chaumont, tout en étant à seulement 14 km d'Alençon. Idéale comme résidence principale, maison de vacances ou investissement locatif.

De plus, de l'autre côté de la petite route, un beau terrain de 2 200 m<sup>2</sup> complète la propriété, comprenant un garage de 33 m<sup>2</sup>, une grange de 62 m² avec deux box et un abri pour le bois, offrant de nombreuses possibilités pour le stockage, l'atelier ou l'élevage.

Contactez Leggett Immobilier dès aujourd'hui pour organiser une visite et découvrir cette maison de campagne accueillante avec terrain et dépendances

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.



Ref: A40311DIB61

Prix: 130 800 EUR

honoraires charge vendeur







### TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

# **NOTES**

## DESCRIPTION

#### **MAISON**

#### Rez-de-chaussée

- Séjour / Salle à manger (env. 30 m²) Espace lumineux et accueillant avec cheminée et poêle à bois, sol carrelé, et bar intégré pour recevoir.
- Cuisine équipée (env. 20 m²) Comprend four, lave-vaisselle, plaque à gaz et bar pour le petit-déjeuner. Il existe quelques traces d'humidité. Cet espace peut être modernisé ou rafraîchi.
- Salle d'eau (env. 7,5 m²) douche et lavabo.
- WC séparés
- Chaufferie / Buanderie Système de chauffage au fioul avec cuve pleine et accès direct à la rue.

### Premier étage

- Palier (env. 17 m²) Espace ouvert idéal pour un coin lecture ou un petit salon
- Chambre I (10 m²)— Idéale pour invités ou chambre d'enfant.
- Chambre 2 (13 m²) Spacieuse et lumineuse, avec porte-fenêtre donnant sur le jardin.
- Chambre 3 cet espace peut également être utilisé comme bureau, parfait pour le travail à distance ou pouvant être transformé en dressing.
- Salle de bains (3 m²) Avec baignoire et lavabo.
- WC séparés

#### Grenier

- Grand grenier offrant un potentiel d'aménagement, idéal pour une troisième chambre supplémentaire, un espace hobby ou un studio. Toiture en ardoise refaite il y a environ 15 ans.

#### **DÉPENDANCES & TERRAIN**

La maison dispose d'un jardin clos d'environ 400 m², parfait pour dîner à l'extérieur ou profiter de la terrasse.

De l'autre côté de la route locale, un second terrain comprenant :

- Garage (33 m²) Pour un véhicule et rangement.
- Grange (62 m²) Avec deux box et toiture en...