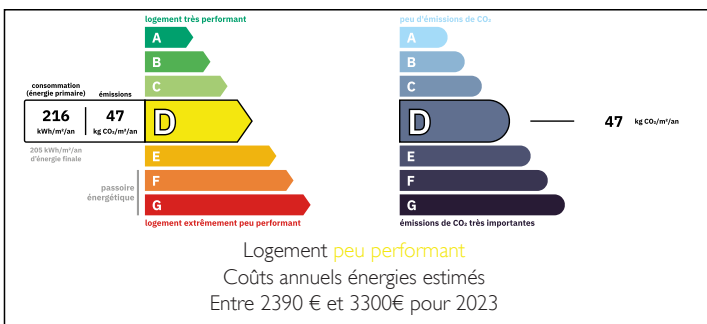


Maison de campagne avec terrain et dépendances, vue Butte de Chaumont, près d'Alençon



## DPE



## INFORMATION

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Ville:       | La Roche-Mabile |
| Département: | Orne            |
| Ch:          | 3               |
| SdB:         | 2               |
| Surface:     | 108 m2          |
| Terrain:     | 2680 m2         |

## RÉSUMÉ

MAISON DE CAMPAGNE SPACIEUSE, IDÉALE POUR LES VACANCES EN FAMILLE

Cette charmante maison de campagne de 4 pièces, située à seulement 14 km d'Alençon, offre un cadre paisible avec une vue panoramique sur la Butte de Chaumont et la campagne normande. Idéale comme résidence principale, maison de vacances ou investissement locatif, elle propose de beaux volumes et un fort potentiel.

Le rez-de-chaussée comprend un vaste séjour-salle à manger avec poêle à bois, une cuisine équipée avec bar, une salle d'eau, un WC séparé et une chaufferie. À l'étage, vous trouverez trois chambres, une salle de bain, un WC séparé et un accès à un grand grenier aménageable. La maison est implantée sur un jardin d'environ 400 m². En face, de l'autre côté d'une petite route, un second terrain de 2 200 m² accueille un garage, une grange avec deux...

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:** 3040 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

### LA MAISON

#### Rez-de-chaussée

Vous serez accueilli par une spacieuse pièce de vie d'environ 30 m<sup>2</sup>, lumineuse et conviviale, avec cheminée, poêle à bois, sols carrelés et bar intégré, idéale pour recevoir famille et amis. La cuisine équipée d'environ 20 m<sup>2</sup> dispose d'un four, lave-vaisselle, plaque de cuisson au gaz et bar petit-déjeuner.

Une salle d'eau fonctionnelle avec douche et lavabo, un WC séparé ainsi qu'une chaufferie/buanderie complètent ce niveau. Cette dernière abrite le système de chauffage au fioul avec cuve pleine et bénéficie d'un accès direct sur la rue.

#### Étage

L'étage comprend trois chambres : une chambre de 10 m<sup>2</sup> idéale pour un enfant ou des invités, une chambre lumineuse de 13 m<sup>2</sup> avec porte-fenêtre donnant sur le jardin, et une troisième pièce pouvant servir de chambre, bureau pour le télétravail ou dressing. Une salle de bain avec baignoire et lavabo ainsi qu'un WC séparé complètent l'étage.

#### Grenier

Un vaste grenier aménageable offre un beau potentiel pour créer une chambre supplémentaire, un atelier ou un espace de loisirs.

La toiture en ardoise a été refaite il y a environ 15 ans.

#### DEPENDANCES ET TERRAIN

La maison est implantée sur un jardin d'environ 400 m<sup>2</sup>, parfait pour les repas en extérieur ou la détente. Juste en face, de l'autre côté d'une petite route, se trouve une seconde parcelle de 2 200 m<sup>2</sup> comprenant :

- un garage de 33 m<sup>2</sup>,
- une grange de 62 m<sup>2</sup> avec deux boxes et toiture en tôle,
- un abri à bois.