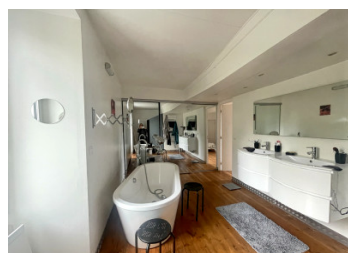


Ancien corps de ferme de 253 m² à Canville la Roque-4 chambres + 1 Gîte de 50 m² rénové en 2023



INFORMATION

Ville:	Canville-la-Rocque
Département:	Manche
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	303 m ²
Terrain:	9273 m ²

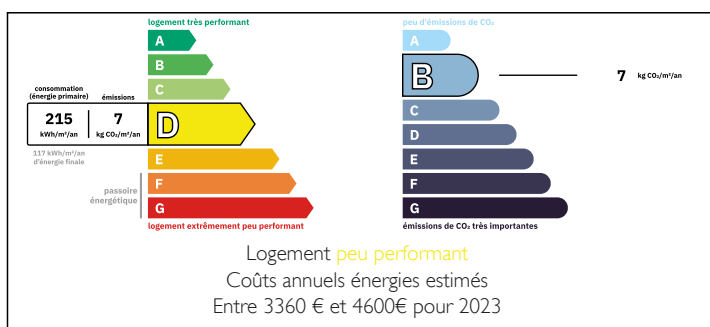


RÉSUMÉ

Stéphanie Nash et Leggett Immobilier International vous proposent à la vente un exceptionnel corps de ferme en Normandie, situé au cœur du Cotentin, dans la Manche, à seulement quelques kilomètres des plages de la côte ouest. Implanté dans un environnement rural préservé, sans voisin direct, ce bien rare offre un cadre idéal pour développer un projet de gîte, un centre équestre ou toute activité touristique et professionnelle liée à la nature.

La propriété s'étend sur un terrain d'environ 9 000 m² et se compose d'une maison principale de 204 m², proposant quatre chambres et de beaux volumes, ainsi que d'un gîte indépendant de 50 m², entièrement rénové en 2023, prêt à être exploité immédiatement pour une activité de location saisonnière. De nombreuses dépendances et granges complètent cet ensemble, offrant un potentiel d'aménagement exceptionnel. Ces bâtiments peuvent être transformés en...

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

Implantée sur environ un hectare de terrain, cette authentique maison de caractère en Normandie s'organise autour d'une vaste cour centrale, offrant un cadre idéal pour un projet de gîte de charme, d'activité touristique ou d'accueil équestre. ou pour une belle maison familiale.

La maison principale, d'une superficie d'environ 205 m², séduit immédiatement par son atmosphère chaleureuse, ses volumes généreux et son authenticité préservée.

Dès l'entrée, le charme opère avec une entrée formelle dotée d'un escalier en pierre, sous lequel se niche une pièce fonctionnelle pouvant servir de vestiaire ou de cave à vins. Un bureau d'environ 10 m², agrémenté de carreaux de ciment d'origine, constitue un espace idéal pour le télétravail ou la gestion d'une activité professionnelle sur place. Le rez-de-chaussée propose également un salon cosy avec cheminée à foyer ouvert ainsi qu'un WC indépendant.

La maison s'ouvre ensuite sur une spacieuse pièce de vie de 31 m², baignée de lumière grâce à ses portes-fenêtres et ses puits de lumière. Cet espace rassemble une salle à manger conviviale, une cuisine aménagée de qualité et un espace salon, créant un lieu de vie familiale idéal. La pièce donne directement accès à une terrasse pavée, parfaite pour les repas en extérieur. Une grande buanderie d'environ 15 m², très fonctionnelle, complète ce niveau.

À l'étage, un couloir dessert deux belles chambres de 15 m² et 27 m² environ, un dressing, un WC ainsi qu'une grande salle de bains de 12 m², équipée à la fois d'une baignoire et...

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES