

Domaine d'exception avec étang de 8ha et potentiel événementiel – 19 ha en Normandie : annexe d'abbaye royale



INFORMATION

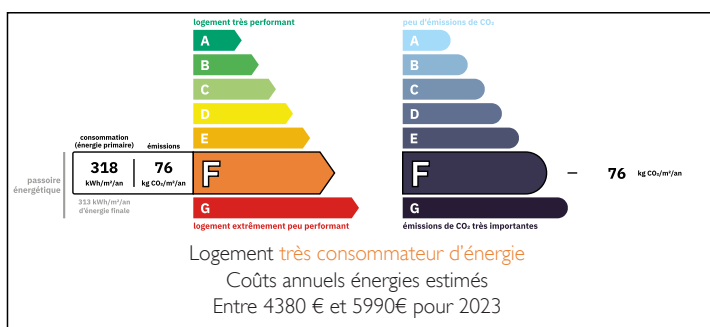
Ville:	Falaise
Département:	Calvados
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	140 m ²
Terrain:	190000 m ²



RÉSUMÉ

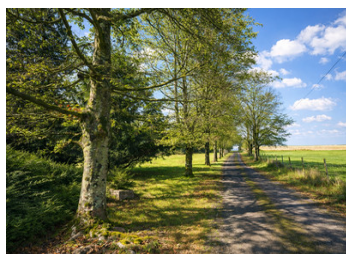
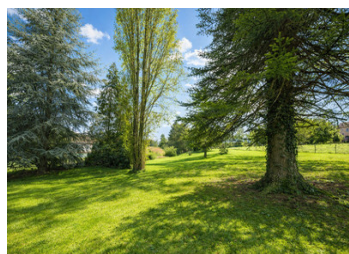
Domaine d'exception de 19 hectares situé à 7 km de Falaise et 33 km de Caen, dans un environnement calme et préservé. Il comprend un étang principal d'environ 8 hectares réputé pour la pêche, un petit étang, et 11 hectares de forêt. Longère en granit de 140 m² offrant une vaste pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte et poêle central, 3 chambres, salle d'eau, arrière-cuisine et grenier. Garage. Bâtiment de 650 m² permettant l'hivernage de 40 caravanes ou transformation en salle de réception (mariages, événements). Entrepôt de 48 m² et Licence IV. Fort potentiel touristique, halieutique ou événementiel.

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

PROPRIETE EXCEPTIONNELLE, ancienne annexe d'une abbaye- DOMAINE DE 19 HECTARES AVEC ÉTANG DE 8 HECTARES – CALVADOS

À 7 km de Falaise et 33 km de Caen, dans un environnement préservé et sans nuisance, à seulement deux minutes d'un bourg avec commerces, ce domaine d'exception déploie près de 19 hectares d'un seul tenant, entre forêt ancienne et vaste plan d'eau.

Ancienne dépendance de l'abbaye royale de Villers-Canivet, la propriété conserve l'empreinte de son histoire monastique. L'étang principal, d'environ 8 hectares selon le niveau des eaux, alimenté par une source et les eaux pluviales, constituait autrefois un élément essentiel du réseau hydraulique de l'abbaye (canaux, fossés, zones humides). Aujourd'hui encore, l'ensemble dégage une atmosphère rare, empreinte de calme et de profondeur.

Le domaine comprend :

Environ 11 hectares de forêt

Un étang principal d'environ 8 hectares, réputé auprès des amateurs de pêche

Un second étang sécurisé, adapté aux enfants

Un cadre naturel spectaculaire, propice à la contemplation comme au développement d'un projet structuré.

La demeure principale – Longère en granit

Ancienne annexe de l'abbaye, cette authentique longère en pierre de granit, couverte en tuiles, développe environ 140 m² habitables.

Rez-de-chaussée :

Pièce de vie traversante de 52,5 m² avec cuisine ouverte aménagée, poêle central et espace salon

Chambre de 19 m²

Chambre de 12 m²

Salle d'eau de 7,5 m²

Arrière-cuisine / vestibule de 13,5 m²

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1500 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES