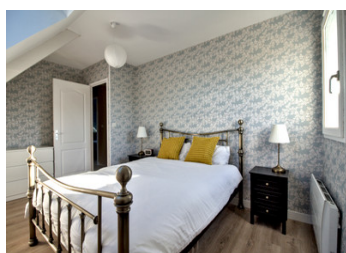
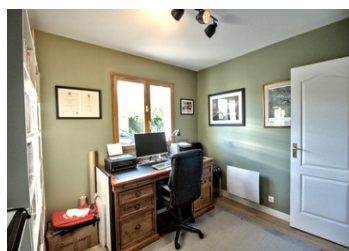


## Maison familiale avec jardin, 3-4 chambres, bureau et micro-station récente



## INFORMATION

Ville:	Le Tronquay
Département:	Calvados
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	89 m2
Terrain:	1349 m2



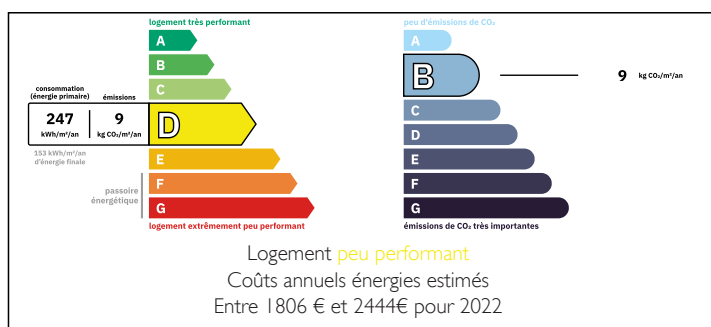
## RÉSUMÉ

Maison d'habitation lumineuse et fonctionnelle offrant de beaux volumes et un cadre de vie agréable. Le rez-de-chaussée se compose d'un séjour / salle à manger chaleureux avec poêle à bois, d'une cuisine, d'un bureau pouvant également servir de chambre rdc, d'un WC indépendant et d'une buanderie.

À l'étage, vous trouverez trois chambres ainsi qu'une salle d'eau équipée d'un lavabo et d'une douche, avec WC indépendant.

L'ensemble est implanté sur un terrain spacieux de 1 266 m<sup>2</sup>, idéal pour profiter de l'extérieur en toute tranquillité. La maison bénéficie d'un bon confort thermique (DPE D), d'un chauffage électrique complété par un poêle à bois moderne, ainsi que d'une micro-station récente installée en 2021.

## 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

Cette maison d'habitation offre un cadre de vie confortable et bien agencé, idéal pour une famille ou pour un projet de résidence principale avec possibilité d'évolution.

Dès l'entrée, vous accédez à une pièce de vie conviviale comprenant un séjour / salle à manger, agrémenté d'un poêle à bois moderne qui apporte chaleur et ambiance chaleureuse. Cet espace constitue le cœur de la maison, parfait pour les moments en famille ou entre amis.

La cuisine, fonctionnelle et bien intégrée, permet une organisation pratique du quotidien. Le rez-de-chaussée comprend également un bureau, pouvant facilement être transformé en chambre selon les besoins, offrant ainsi une flexibilité appréciable.

Un WC indépendant ainsi qu'une buanderie complètent ce niveau. À noter que la buanderie est issue de la transformation d'un ancien garage et peut être réaménagée afin de créer un espace habitable supplémentaire d'environ 13 m<sup>2</sup>, selon vos projets.

À l'étage, le palier dessert trois chambres confortables, idéales pour accueillir une famille. Une salle d'eau avec lavabo et douche, ainsi qu'un WC indépendant, viennent compléter l'espace nuit.

À l'extérieur, vous profiterez d'un terrain généreux de 1 266 m<sup>2</sup>, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement (jardin, potager, espace détente, etc.).

Sur le plan technique, la maison bénéficie d'un bon niveau de performance énergétique (classe C), avec un chauffage électrique complété par un poêle à bois récent. Les menuiseries sont majoritairement en double vitrage PVC, contribuant au confort thermique. L'isolation est globalement satisfaisante.

Enfin, la maison est équipée d'une micro-station

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 910 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES