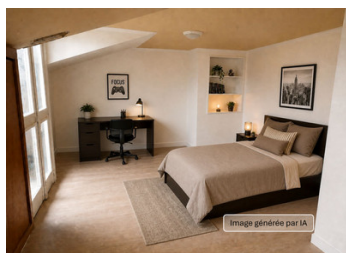


Maison familiale au bord de la rivière à vendre en Normandie avec potentiel gîte, atelier et jardin

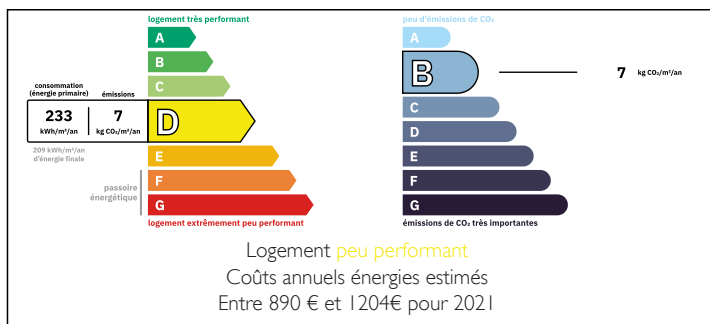


## INFORMATION

Ville:	Saint-Hilaire-du-Harcouët
Département:	Manche
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	240 m <sup>2</sup>
Terrain:	0 m <sup>2</sup>



## DPE



## RÉSUMÉ

Située à seulement 500 mètres du centre de Saint Hilaire du Harcouët, cette propriété offre de nombreuses possibilités pour une résidence principale ou un investissement immobilier.

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

La maison principale propose 177 m<sup>2</sup> habitables, complétés par un atelier de 69 m<sup>2</sup> ainsi qu'une seconde maison attenante de 63 m<sup>2</sup>, idéale pour un projet de gîte, location saisonnière ou investissement locatif.

### Maison principale

Au rez-de-chaussée, vous trouverez une entrée (15 m<sup>2</sup>), une chambre (9 m<sup>2</sup>) avec salle d'eau et WC (2,5 m<sup>2</sup>), idéale pour une vie de plain-pied ou pour accueillir des invités. Une cuisine (9,8 m<sup>2</sup>) et un séjour lumineux de 32 m<sup>2</sup> avec balcon offrent une vue agréable sur le jardin.

À l'étage, deux chambres (19 m<sup>2</sup> et 10 m<sup>2</sup>) restent à terminer, ainsi qu'une salle d'eau (10 m<sup>2</sup>). Un grand espace ouvert de 68 m<sup>2</sup> offre un fort potentiel d'aménagement.

Le sous-sol comprend un atelier de 69 m<sup>2</sup>.

### Extérieurs

Le bien dispose d'un jardin de 660 m<sup>2</sup> en bord de rivière, parfait pour profiter de l'extérieur, jardiner ou partager des moments en famille.

### Seconde maison (idéal gîte)

La seconde habitation a été récemment rénovée mais nécessite des finitions. Elle comprend :

- Un séjour lumineux (21 m<sup>2</sup>)
- Une chambre (11 m<sup>2</sup>)
- Un bureau (7 m<sup>2</sup>)
- Une salle d'eau (4,5 m<sup>2</sup>)
- Une terrasse de 40 m<sup>2</sup> avec vue sur la rivière

La cuisine reste à installer et le bien ne dispose pas encore de système de chauffage.

### Potentiel d'investissement

Cette maison à vendre à Saint Hilaire du Harcouët constitue une excellente opportunité d'investissement immobilier en Normandie, idéale pour :

- Location saisonnière (gîte, Airbnb)
- Revenus locatifs
- Projet familial ou intergénérationnel

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 246 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES