

Charmante longère en pierre et masse de 88m2 au coeur du village de GORGES, 10 min Perriers, 20 min des plages



## INFORMATION

|              |        |
|--------------|--------|
| Ville:       | Gorges |
| Département: | Manche |
| Ch:          | 2      |
| SdB:         | 1      |
| Surface:     | 85 m2  |
| Terrain:     | 910 m2 |

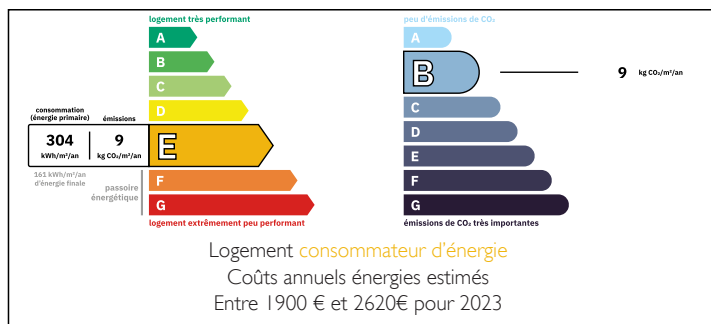
## RÉSUMÉ

Stéphanie Nash et Will Darwen – Leggett Immobilier International vous proposent cette charmante longère en pierre et masse, située au cœur du village de Gorges, dans le Parc naturel régional des Marais du Cotentin.

À seulement 1 minute à pied d'un bar-tabac-épicerie avec une terrasse ensoleillée qui donne sur la place du village, et à proximité d'une école primaire, cette maison bénéficie d'un environnement paisible et authentique. Vous serez à 10 minutes de Périers, 20 min des plages, 20 minutes de La Haye, 1 heure de Cherbourg et 1h30 de Caen.

D'une surface habitable actuelle de 88 m<sup>2</sup>, cette bâtisse pleine de caractère offre un fort potentiel d'aménagement, pouvant atteindre environ 130 m<sup>2</sup> après réorganisation des espaces et aménagement du grenier.

## 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.



## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Cette longère se compose d'une agréable pièce de vie de 25 m<sup>2</sup> avec poutres apparentes et cuisinière à bois, semi-ouverte sur une cuisine de 10 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée comprend également un WC, une salle d'eau, une chambre de 12 m<sup>2</sup> ainsi qu'un espace bureau avec escalier menant à l'étage.

À l'étage, une chambre de 20 m<sup>2</sup> est à terminer de rénover, ainsi qu'un grenier de 44 m<sup>2</sup> offrant de belles possibilités d'aménagement supplémentaire.

À l'extérieur, vous trouverez un cellier attenant de 20 m<sup>2</sup>, un car-port, une cour à l'avant ainsi qu'un jardin de 650 m<sup>2</sup> sur le côté de la maison.

La maison est saine, non humide et entretenue, même inoccupée. La toiture et la façade sont en bon état. Double vitrage (sauf deux fenêtres). Assainissement individuel à remettre aux normes.

Un bien idéal pour un projet de résidence principale ou secondaire, avec un beau potentiel de valorisation dans un cadre naturel recherché.

-----  
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>