

Magnifique maison de maître du XIX<sup>ème</sup> siècle, de 312m<sup>2</sup> à 8 km de la mer, parc de 3500 m<sup>2</sup>, 8 chambres



## INFORMATION

Ville:	Gratot
Département:	Manche
Ch:	8
SdB:	6
Surface:	312 m <sup>2</sup>
Terrain:	4570 m <sup>2</sup>

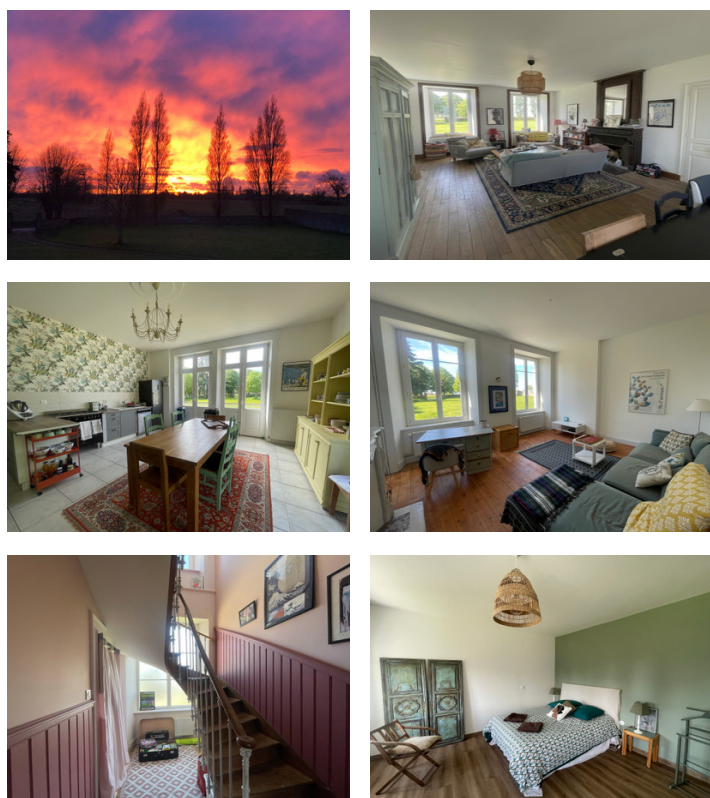
## RÉSUMÉ

Cette élégante demeure de maître du XIX<sup>ème</sup> siècle séduit immédiatement par son charme authentique et son environnement paisible, idéalement située entre Coutances et Agon-Coutainville à 8km de la plage.

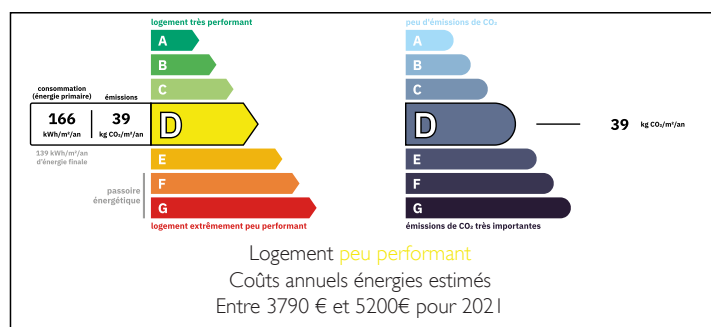
Entièrement rénovée en 2022, la propriété offre 312 m<sup>2</sup> habitables répartis sur trois niveaux, alliant harmonieusement le cachet de l'ancien et le confort moderne.

Les volumes sont généreux et baignés de lumière, avec huit chambres spacieuses et six salles de bains, parfaites pour accueillir famille et invités ou développer une activité de chambres d'hôtes.

Le parc arboré exposé ouest offre un cadre verdoyant et ensoleillé, propice à la détente et aux moments en extérieur mais surtout propice aux couchers de soleils.



## 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

Dès l'entrée, le ton est donné avec de belles prestations, sublimes par un superbe escalier d'époque en bois et fer forgé qui dessert les étages.

La vaste cuisine aménagée et équipée de 36 m<sup>2</sup> constitue un véritable espace de vie convivial, complété par un salon/salle à manger de 38 m<sup>2</sup> au charme chaleureux.

Sur le même niveau, vous trouverez deux autres salons pouvant faire office de salle TV ou de salle de jeux, ainsi qu'une arrière-cuisine, une salle d'eau, un WC et un grand dégagement offrant de nombreux rangements.

Le 1er étage comprend 4 belles chambres et 3 salles d'eau et le 2ième étage 4 chambres et 2 salles d'eau.

La maison dispose également d'une dépendance indépendante de type pavillon, idéale pour un bureau, une activité libérale ou un espace bien-être comme un studio de yoga.

Grâce à sa configuration, la propriété peut facilement être divisée en deux espaces distincts, permettant de combiner résidence principale et gîte ou de créer une activité touristique.

La présence de voisins à proximité constitue un atout rassurant, offrant un environnement vivant, sécurisé et non isolé, particulièrement apprécié dans le cadre d'un projet d'accueil.

Modernisée avec soin tout en conservant ses éléments d'époque, cette maison de caractère bénéficie d'une bonne isolation avec un DPE classé D et de menuiseries en double vitrage.

Seul point à prévoir, le système d'assainissement nécessitera une mise à jour, laissant l'opportunité d'adapter les installations selon vos besoins.

Cette propriété de charme représente une

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES