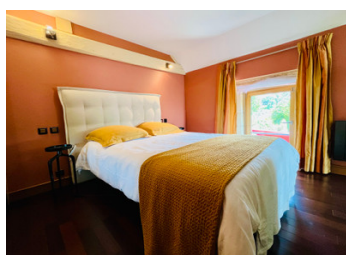
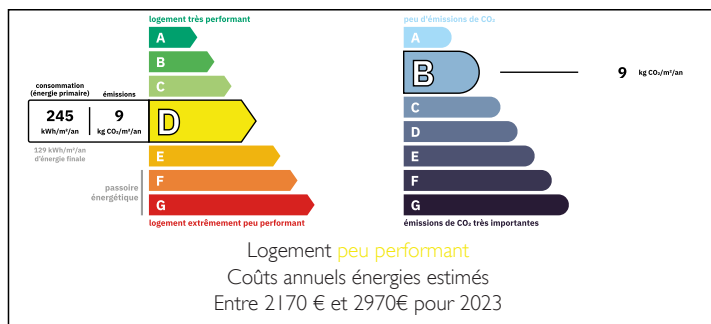


Maison en pierre entièrement rénovée, dépendance et terrain arboré avec pièce d'eau à 2 min des commerces



## DPE



## INFORMATION

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Ville:       | Saint-Pierre-en-Auge |
| Département: | Calvados             |
| Ch:          | 2                    |
| SdB:         | 2                    |
| Surface:     | 100 m2               |
| Terrain:     | 2000 m2              |

## RÉSUMÉ

À seulement 2 minutes de Saint-Pierre-sur-Dives, découvrez cette charmante maison en pierre de Caen entièrement rénovée avec soin, nichée dans un environnement calme et verdoyant.

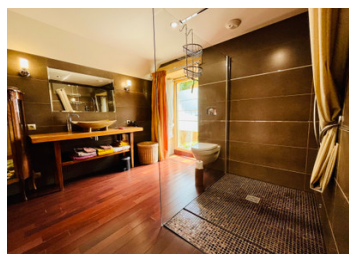
Développant environ 100 m² habitables, elle offre une cuisine ouverte avec salle à manger, un séjour avec cheminée augeronne, une véranda chauffée ouverte sur le jardin et la terrasse, deux chambres dont une suite parentale avec salle d'eau privative, ainsi qu'une seconde salle d'eau.

Implantée sur un terrain arboré de plus de 2 000 m² avec pièce d'eau, cette propriété comprend également une ancienne écurie en pierre d'environ 70 m² au sol, offrant un beau potentiel d'aménagement.

Actuellement exploitée en gîte, elle conviendra aussi parfaitement comme résidence principale ou

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

Passée l'entrée et l'allée entourée de beaux arbres, on accède à la propriété par une cour pavée de silex permettant de se garer à côté de la maison.

Devant la maison, la terrasse en bois exotique sans aucun vis-à-vis est exposée Sud-Est. Elle ouvre sur un jardin fleuri et sur une belle pièce d'eau arborée par un saule pleureur.

### REZ-DE-CHAUSSÉE :

- Cuisine ouverte aménagée en îlot central et équipée avec évier et plaques à induction - salle à manger de 18 m<sup>2</sup>
- Séjour de 17 m<sup>2</sup> avec son ancienne cheminée augeronne
- Véranda chauffée de 17,5 m<sup>2</sup> ouvrant sur le jardin et sur la terrasse
- Salle d'eau avec WC, lave-mains et douche
- Espace buanderie

### A L'ÉTAGE :

couloir et dégagement desservant :

- Suite parentale avec chambre (10 m<sup>2</sup>) et salle d'eau attenante (avec lavabo, douche et WC)
- Autre chambre (14 m<sup>2</sup>)

Combles aménageables sur l'ensemble pouvant permettre de créer un espace supplémentaire.

A l'extérieur, une ancienne dépendance en pierre (écuries) sur deux niveaux, offre une surface au sol d'environ 70 m<sup>2</sup> et le potentiel pour être réhabilité.

L'assainissement de la maison est récent et a été contrôlé "conforme" en 2025.

Possibilité d'inclure un terrain supplémentaire attenant d'environ 2800 m<sup>2</sup>, en partie constructible.

Au cœur du Pays d'Auge, à moins de 40 km de Caen et des côtes normandes, les villes de Lisieux et Falaise sont à moins de 30 minutes. Marché hebdomadaire, commerces, services et centre