

Maison de caractère en pierre avec jardin et dépendance à rénover, située entre Falaise et Vimoutiers

EXCLUSIF



INFORMATION

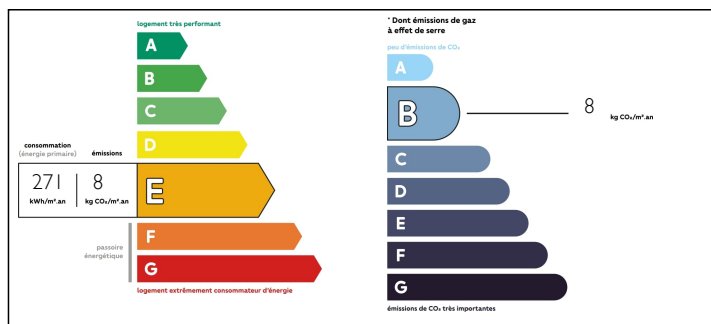
Ville:	Falaise
Département:	Calvados
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	166 m ²
Terrain:	909 m ²

RÉSUMÉ

Maison de caractère en pierre ayant fait l'objet d'importantes rénovations et présentant de beaux volumes dans un village paisible du Calvados, desservi par les transports scolaires, à 15 minutes de Falaise et de ses commerces. Avec trois chambres à l'étage dont une grande suite parentale avec plafond cathédrale. Au rez-de-chaussée, une belle cuisine aménagée communique avec le séjour/salle à manger et sa cheminée en pierre. La baie vitrée ouvre sur une grande terrasse orientée sud-est avec pergola et coin barbecue. Dépendance attenante restant à rénover pouvant être convertie en gîte ou logement d'appoint sur deux niveaux. L'ensemble est entouré d'un jardin clos de plus de 900 m². Possibilité de joindre un terrain mitoyen et constructible de 3 772 m².



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.



NOTES

DESCRIPTION

Depuis le rez-de-chaussée : on pénètre dans un grand séjour/salle à manger d'environ 40 m² avec cheminée en pierre (insert) et poêle à granulés, une première salle de bains (avec baignoire et vasque), WC séparés, cuisine aménagée de 25 m² avec îlot central, cellier, WC séparés. Escalier en bois menant à l'étage.

À l'étage, un corridor conduit à la suite parentale comprenant une chambre de 23 m² avec mezzanine et plafond cathédrale, salle d'eau (avec douche italienne, vasque et WC), un palier/salle de jeux dessert deux chambres de 11 m² chacune, un escalier en bois conduit vers les combles.

Depuis la salle à manger du rez-de-chaussée, on accède à la terrasse extérieure avec sa pergola et son coin barbecue. Le jardin clos sur 909 m² comprend un garage, un appentis, et attenante à la maison, une dépendance à rénover sur deux niveaux, actuellement utilisée comme remise et pouvant être convertie en gîte ou logement d'appoint d'environ 45 m².

Possibilité de joindre un terrain mitoyen et constructible (non viabilisé) de 3 772 m².

À 15 minutes de Falaise, à 18 minutes de St-Pierre-en-Auge, à moins d'une heure Caen et de la côte fleurie, et à environ 2 h 30 de l'ouest parisien.

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