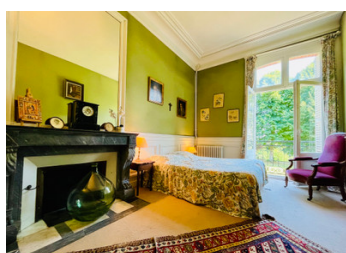


Rare : manoir sur les hauteurs de Trouville avec vues sur la Vallée de la Touques et site classé de 1,8 ha



## INFORMATION

Ville:	Trouville-sur-Mer
Département:	Calvados
Ch:	12
SdB:	5
Surface:	419 m <sup>2</sup>
Terrain:	18633 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

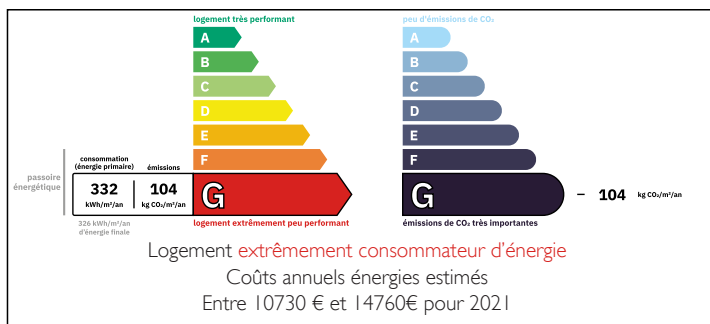
Édifié sur les hauteurs de Trouville, avec vue imprenable sur la vallée de la Touques, cet élégant manoir est au cœur d'un domaine historique et préservé de la Côte Fleurie.

Anciens grands communs du château d'Aguesseau, cette demeure familiale comprend 12 chambres sur 419 m<sup>2</sup> habitables. Deux ailes anciennes avec façades en pierres ouvragées encadrent un imposant pavillon central en briques, offrant une belle symétrie architecturale.

Avec sa grande allée de tilleuls, le jardin planté d'arbres centenaires de 1,8 hectares fait partie du site classé en 1964 avec le château voisin pour que son caractère pittoresque "plein de fraîcheur et de la touchante solitude du Pays d'Auge" soit préservé.

Ce domaine d'exception, offre un cadre de vie préservé tout en étant à proximité immédiate de la

## 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

Situé aux portes de Trouville-sur-Mer, sur les hauteurs offrant une vue imprenable sur la vallée de la Touques, ce manoir de caractère est niché au cœur d'un site classé de 1,8 hectare sur la Côte Fleurie, dans un environnement naturel et historique exceptionnel.

Anciennement intégrée au domaine du château d'Aguesseau voisin, cette demeure familiale de 419 m<sup>2</sup> habitables se compose de 12 chambres et 14 pièces, réparties dans deux ailes anciennes en pierres ouvragées, encadrant un pavillon central en briques, répartis comme suit :

### REZ-DE-CHAUSSÉE :

- Entrée ouest (6,1 m<sup>2</sup>) avec sol en tomettes, vestibule avec ancien escalier en bois desservant les étages (avec WC séparé à l'entresol),
- Séjour avec sol en parquet, boiseries et cheminée ouverte (39 m<sup>2</sup>),
- Salle à manger avec parquet en point de Hongrie (31,7 m<sup>2</sup>),
- Cuisine séparée avec sol en tomettes (11,3 m<sup>2</sup>), cellier (5,7 m<sup>2</sup>)
- Autre entrée (5,7 m<sup>2</sup>) avec escalier en bois, WC séparé (lave main), et dégagement,
- Arrière cuisine (21,1 m<sup>2</sup>), buanderie (10,4 m<sup>2</sup>) avec évier et dallage pierre, remise et placard.

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES

### IER ÉTAGE :

- Aile Ouest : pallier et couloir desservant une suite parentale comprenant une chambre (22,6 m<sup>2</sup>) avec parquet (point de Hongrie), dressing, salle d'eau (12 m<sup>2</sup>), avec parquet, douche, lavabo et WC, autre chambre (7,7 m<sup>2</sup>),
- Pavillon central : couloir desservant deux chambres de 15,3 m<sup>2</sup> chacune,
- Aile Est : pallier et couloir desservant : cabinet de toilette (5,3 m<sup>2</sup>) avec lavabo et bidet, chambre (20,5 m<sup>2</sup>) avec penderie, parquet (point de Hongrie), salle...