

Pays d'Auge Belle Propriété normande : 2 maisons, 6 ch, charme, calme, proche Bernay, 2h30 Paris, Honfleur



## INFORMATION

Ville:	Saint-Léger-de-Rôtes
Département:	Eure
Ch:	6
SdB:	4
Surface:	185 m <sup>2</sup>
Terrain:	7800 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

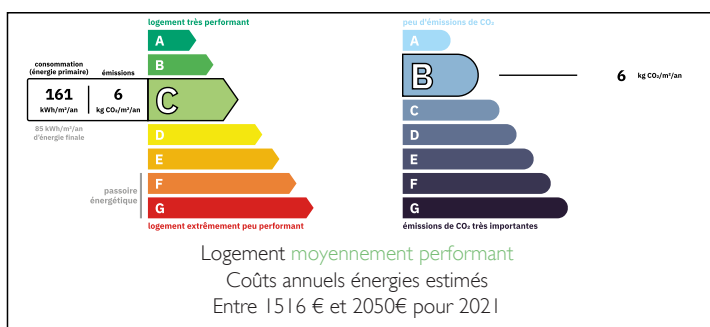
Au cœur du Pays d'Auge, proche de Bernay et à environ 40 min de Honfleur, cette propriété rare offre calme, nature et authenticité. Sur 7 818 m<sup>2</sup> de terrain arboré, elle comprend deux habitations indépendantes et un bâtiment annexe à fort potentiel.

Les maisons sont lumineuses, bien exposées et présentent de beaux volumes. La longère à colombages d'environ 120 m<sup>2</sup> a été rénovée avec soin, alliant confort moderne et charme de l'ancien. La chaumière d'environ 106 m<sup>2</sup> séduit par son caractère, ses tommettes, poutres et grande cheminée.

L'ensemble propose 6 chambres et 4 salles de bains, idéal pour une grande famille ou un projet de gîtes. Le bâtiment annexe offre des possibilités d'aménagement supplémentaires.

Un bien chaleureux, entre confort, charme et

## 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

Au cœur du Pays d'Auge, dans un environnement calme et verdoyant, à proximité de Bernay, des marchés locaux et à une distance raisonnable de Honfleur et de la côte normande, cette propriété normande offre un cadre de vie simple et agréable à la campagne.

Idéal pour une résidence principale, une maison de vacances ou un projet de gîtes, le lieu se prête parfaitement aux séjours en famille ou entre amis, dans une atmosphère authentique et reposante.

L'ensemble se compose de deux maisons indépendantes totalisant 6 chambres, alliant charme normand, confort moderne et luminosité.

La première demeure est une élégante longère à colombages d'environ 120 m<sup>2</sup>, entièrement rénovée dans un esprit moderne et soigné. Dès l'entrée, les beaux volumes et la lumière naturelle donnent le ton. Au rez-de-chaussée, la cuisine aménagée et équipée s'ouvre sur un agréable séjour-salon convivial, idéal pour les moments partagés. Une chambre avec point d'eau et WC complète ce niveau, pratique pour une vie de plain-pied. À l'étage, deux chambres confortables et une salle d'eau offrent un espace nuit fonctionnel et bien pensé. Cette maison conjugue parfaitement charme de l'ancien et confort contemporain, dans une ambiance douce et accueillante.

La seconde maison est une authentique chaumière normande au toit de chaume d'environ 106 m<sup>2</sup>, pleine de caractère et de poésie. Ici, l'atmosphère est plus intime et chaleureuse, avec un esprit résolument traditionnel. Au rez-de-chaussée, on découvre une belle pièce de vie avec une grande cheminée ouverte, véritable cœur de la maison, une cuisine aménagée...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1149 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES