

Maison en pierre avec jardin et view dégagée sur la campagne. Salon avec plafond cathédral et balcon.



## INFORMATION

Ville:	Rânes
Département:	Orne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	180 m2
Terrain:	4900 m2

## RÉSUMÉ

Située dans un petit hameau au bout d'un chemin de campagne très calme, cette maison en pierre de caractère offre un environnement paisible avec de beaux jardins et une vue dégagée sur la campagne environnante.

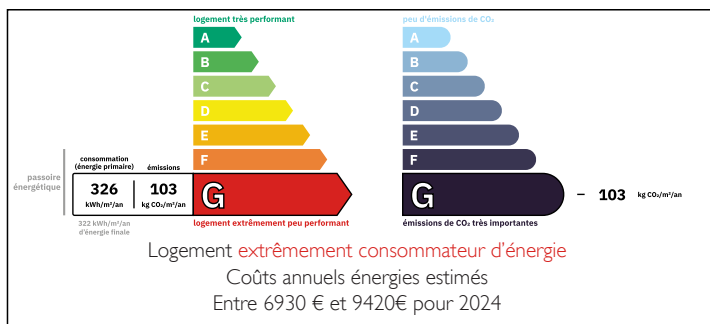
La maison comprend quatre chambres. La pièce principale est un vaste salon avec plafond cathédrale et galerie en mezzanine avec balcon intérieur. Le salon est séparé de la salle à manger par une cheminée ancienne d'origine.

Au rez-de-chaussée se trouvent également un bureau, une cuisine aménagée, une chambre, une salle de bains ainsi que plusieurs pièces utilitaires et ateliers.

À l'étage, la maison dispose d'une chambre principale, de deux autres chambres communicantes et d'une salle de bains familiale.

Le jardin arboré entoure la propriété et offre plusieurs espaces extérieurs agréables. Un grand espace de stationnement permet de garer plusieurs

## 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

Cette charmante propriété offre un cadre de vie privilégié, idéal pour une résidence principale familiale ou une maison de campagne. Bénéficiant de beaux volumes et d'une distribution fonctionnelle, elle nécessitera quelques travaux de remise au goût du jour afin de révéler tout son potentiel.

Rez-de-chaussée

L'entrée ouvre sur un vaste séjour de 28 m<sup>2</sup>, baigné de lumière grâce à sa double exposition. Son impressionnante hauteur sous plafond avec charpente apparente et mezzanine crée une atmosphère chaleureuse et unique. La mezzanine, agrémentée d'un balcon intérieur surplombant le salon, pourra accueillir une bibliothèque, un espace de lecture ou de musique. De larges baies vitrées donnent accès à la terrasse et à l'espace barbecue.

La salle à manger de 20 m<sup>2</sup>, également traversante, séduit par sa cheminée en pierre et ses portes-fenêtres ouvrant sur l'extérieur.

Un bureau de 10 m<sup>2</sup>, accessible depuis le séjour, constitue un espace idéal pour le télétravail.

La cuisine aménagée et équipée de 17,5 m<sup>2</sup> bénéficie d'une double exposition et coin repas, accès direct à la terrasse.

Un couloir dessert :

Une chambre de 12 m<sup>2</sup> avec placard intégré et vue sur le jardin ;

Une salle d'eau avec douche à l'italienne et lavabo ;

Un WC indépendant.

Cette partie de la maison dispose également d'un accès extérieur indépendant, offrant diverses possibilités d'aménagement.

À l'autre extrémité du rez-de-chaussée se trouvent une grande arrière-cuisine, une chaufferie, une cave et un atelier.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **809 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES