



Maison Balleroy Sur Drome 5 pièce(s) 158 m2

BALLEROY SUR DROME 14490

318 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET CAEN
MATHIEU**

28 Rue de la Chaussée
14920 Mathieu

02 31 06 15 06

Maison Balleroy Sur Drome 5 pièce(s) 158 m2

Calvados (14) - VAUBADON - À 15 minutes de BAYEUX

Maison familiale au calme !

À vendre dans votre agence Guy Hoquet Caen Nord.

Bien rare sur le marché, cette charmante propriété séduit par ses beaux volumes et son environnement verdoyant, offrant calme et intimité.

Dès l'entrée, vous découvrirez une vaste pièce de vie de plus de 70 m², agrémentée d'un poêle à bois, donnant sur une cuisine semi-ouverte conviviale. La maison bénéficie également d'une agréable vie de plain-pied, idéale pour le quotidien.

À l'étage, l'espace nuit se compose de deux chambres ainsi que d'une salle de bains.

Un grand cellier complète les prestations de la maison.

À l'extérieur, sur une magnifique parcelle de 5 667 m² entièrement clôturée et soigneusement arborée, un charmant ruisseau traverse la propriété. Vous y trouverez également un atelier, un garage ouvert, une serre ainsi qu'un chalet indépendant d'environ 25 m² équipé d'une cuisine et d'une salle d'eau. Cet espace offre de nombreuses possibilités : accueil de proches, exploitation en gîte ou télétravail dans un cadre privilégié.

Sans aucun vis-à-vis, cette propriété bénéficie d'un environnement paisible et préservé.

Possibilité d'acquérir en complément deux prés attenants, pouvant accueillir des chevaux, par exemple. Quelques travaux de rafraîchissement sont à prévoir, laissant libre cours à vos envies pour personnaliser ce bien à votre image.

Contact direct : Enzo SAUGET 07 71 20 65 63

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

158 m²

5 pièce(s)

3
chambres

1 sdb

1 sde

Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Nombre étages	1
Jardin	Oui
Année construction	2000
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	3
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique

Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à bois
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	118 kWh/m2 par an
Conso Energ	190 kWh/m2 par an
Surface terrain	5667 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2440€ et 3320€

Photos du bien



