



## MAISON À VENDRE DE 9 PIÈCES DE 371,00 M<sup>2</sup>

Valdallière 14410

**504 000 € \***

\* 504 000 € honoraires inclus

480 000 € Hors Honoraires

Honoraires : à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET VIRE**

5 rue aux Fèvres

14500 VIRE

**02 31 68 08 78**

## MAISON À VENDRE DE 9 PIÈCES DE 371,00 M<sup>2</sup>

Dans un environnement calme et verdoyant, à moins de 8 minutes de VIRE NORMANDIE, cette belle propriété offre un cadre de vie privilégié, alliant confort moderne et volumes généreux. Idéale pour une grande famille comme pour un projet de chambres d'hôtes, elle s'adapte facilement à vos envies.

Dès l'entrée, vous découvrez une cuisine aménagée et équipée, semi-ouverte, qui s'ouvre sur un vaste séjour-salon lumineux d'environ 50 m<sup>2</sup>. La vie de plain-pied est parfaitement assurée grâce à deux chambres au rez-de-chaussée (11 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup>), une salle de bains avec baignoire et douche à l'italienne, ainsi que buanderie, rangements et WC.

À l'étage, un agréable palier aménagé en salon détente crée un véritable espace convivial. Il dessert quatre grandes chambres, toutes avec salle d'eau et WC privés. Actuellement exploitées en partie en chambres d'hôtes, ces espaces peuvent également accueillir une grande famille ou offrir des zones de vie indépendantes. Une belle pièce de vie supplémentaire d'environ 40 m<sup>2</sup>, avec cuisine et mezzanine, complète cet étage.

Une chambre en duplex de 36 m<sup>2</sup> avec entrée indépendante vient enrichir l'ensemble : idéale pour recevoir, loger un proche ou développer une activité complémentaire.

À l'extérieur, la terrasse ensoleillée offre une vue dégagée sur la campagne, parfaite pour profiter des beaux jours en toute tranquillité.

Les + qui font la différence :

Chauffage par géothermie : confort et économies d'énergie

Vie de plain-pied

Aucun travaux à prévoir

À seulement 10 minutes de Vire

Terrasse ensoleillée avec vue dégagée

Panneaux photovoltaïques générant environ 2 500 € / an

Activité chambres d'hôtes :

Chiffre d'affaires actuel entre 50 000 € et 55 000 € / an

Potentiel de développement avec deux chambres supplémentaires et optimisation de l'exploitation

En complément :

Un espace de rangement type garage (idéal stockage ou atelier, non adapté pour une voiture).

Une propriété clé en main, offrant à la fois un cadre de vie agréable et de belles perspectives, que ce soit pour un projet familial ou professionnel.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

[www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

371 m<sup>2</sup>

9 pièce(s)

7  
chambres

1 sdb

5 sde

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	81 kWh\m2 par an
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Géothermie, Électrique
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au sol, Radiateur
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	5
WC	6

Surface terrain

2709 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2140€ et 2930€ au 01/01/2021

## Photos du bien







