

Votre conseiller : Sebastien HENAUX

Agence Saint Omer 7 Place Paul Painlevé 62500 ST OMER

sebastien.henaux@agence53.com

Tél: 03.21.88.79.01 Tél: 06.47.38.50.32

www.agence53-saintomer.com

A VENDRE Propriété - 318 m² env. - HESDIN L ABBE - 1 249 000 €



À découvrir sans tarder : une splendide bâtisse du XVIIe siècle !

Située à proximité de la Côte d'Opale, cette propriété pleine de charme se compose d'un corps de ferme rénove, d'une piscine extérieure chauffée, d'une grange à rénover, d'un espace équestre avec box et carrière ainsi que d'un bois privé le touis sur plus de 19 300 m² de terrain.

Le corps de ferme, aménagé en habitation principale d'environ 318 m², offre au rez-de-chaussée : un superbe hall d'entrée, une salle à manger agrémentée d'une cheminée d'époque rénovée, une cuisin équipée, un salon chaleureux avec cheminée à feu de bois, une salle de bains, un cellier et une buanderie.

Un large escalier d'origine, bordé de murs en briques rejointoyées, conduit à l'étage, où le palier dessert quatre grandes chambres, un dressing et une salle d'eau avec WC.

Les combles du second étage offrent, quant à eux, un potentiel d'aménagement supplémentaire.

Côté hébergement touristique, la propriété dispose de : un premier gîte pouvant accueillir 8 personnes, avec une pièce de vie ouverte sur une cuisine équipée, 3 chambres dont une suite parentale, et une terrasse privative, un second gîte pour 4 personnes, comprenant également un espace de vie ouvert, 2 suites parentales et une terrasse privative, un troisième gîte reste à aménager selon vos envies.

L'espace équestre comprend une grange avec 7 box, un paddock, et une carrière de 1 250 m² en sable de Fontainebleau.

Une seconde grange de pius de 170 m² oπre de nombreuses possibilites d'amenagement supplémentaires.

Cette propriété d'exception allie authenticité, confort et potentiel — un véritable havre de paix pour les amoureux de belles pierres. les passionnés d'équitation ou les porteurs d'un projet touristique.

1 dontant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1970 à 2666 euros (année

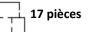
CARACTERISTIQUES



Surface de 318 m²



ໍ່ກຸ່ M Terrain de 19360 m²





8 chambres

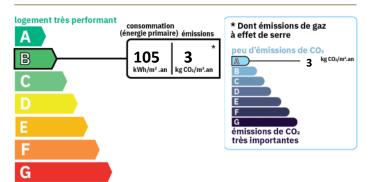


7 salles

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	2
Salles d'eau :	5
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR
Chaumage .	INDIVIDULL/ FOIVIFL A CHALLON
Eau chaude :	Ballon/

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



logement extrêmement consommateur d'énergie

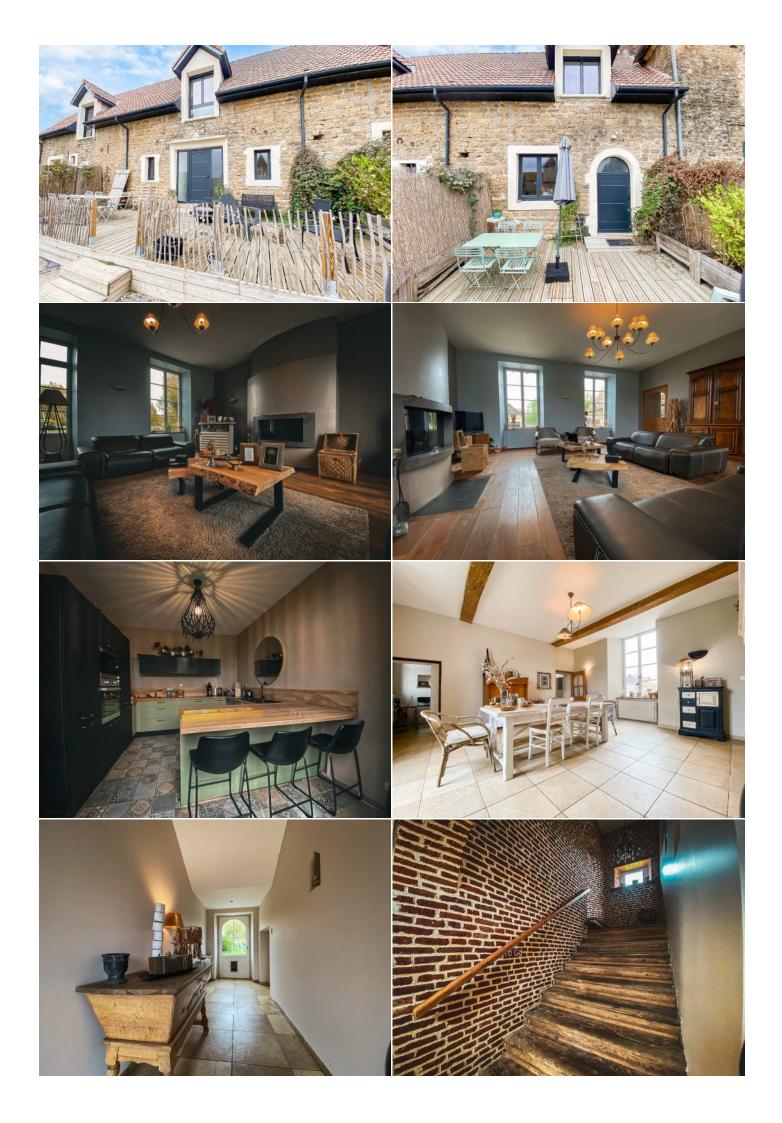
INFORMATIONS FINANCIERES

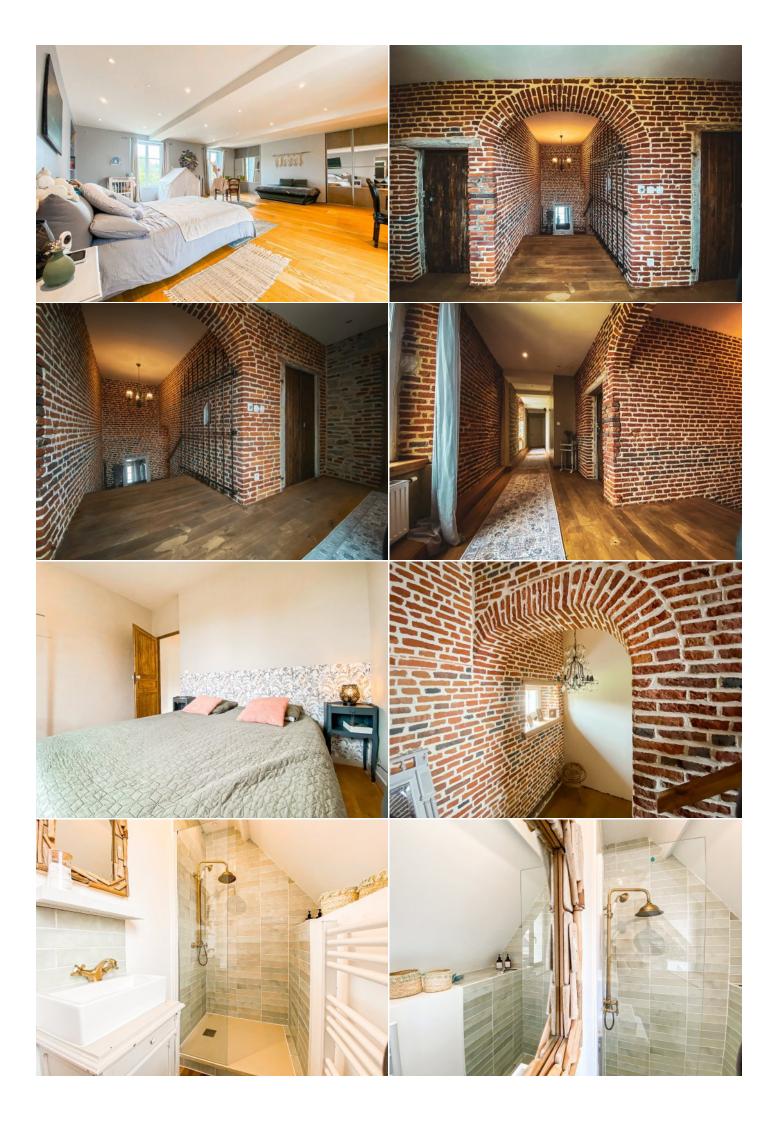
Prix de vente :	1 220 000 € hors honoraires
Prix de vente :	1 249 000 €
	honoraires inclus
Honoraires à charge :	de l'acquéreur 2.38 % TTC
Statut ·	Non soumis au statut de la copropriété

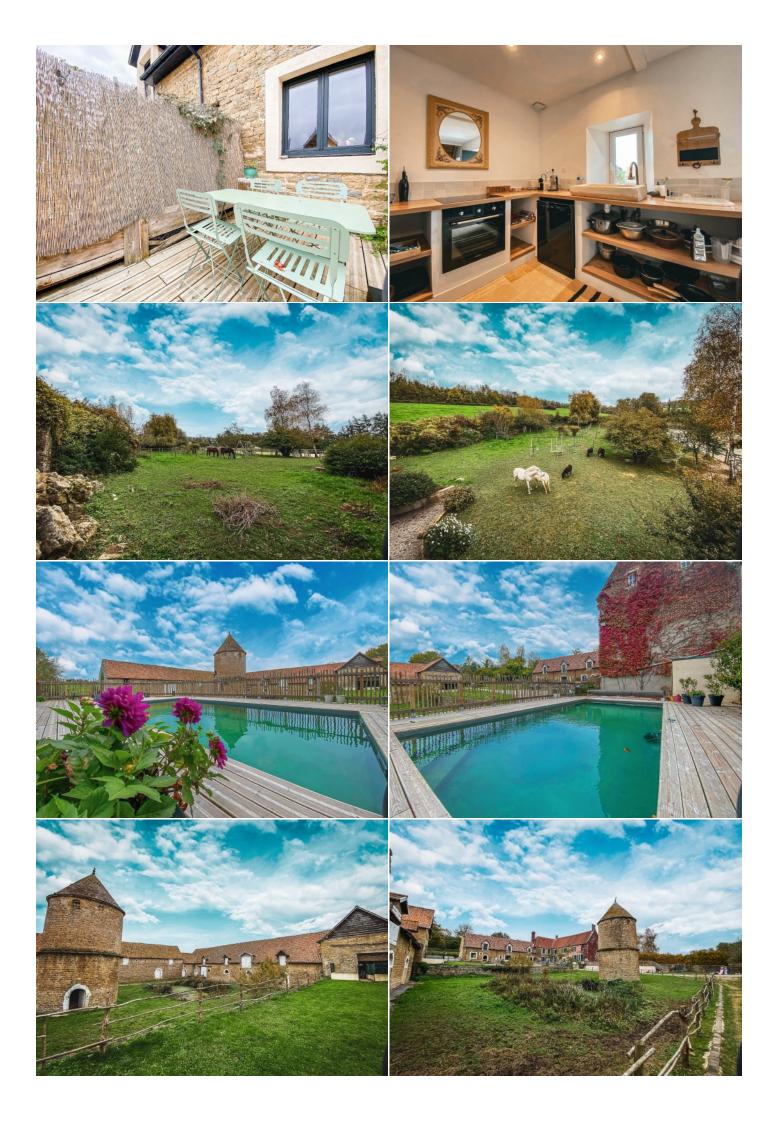
CONNEXION INTERNET



Fibre : plus de 1 Gbit/s DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s







AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction : Italis on de caractère Construction : Maison traditionnelle

Construit en: 1663

Toiture: Tuiles

Toiture Gîtes neuves

Toiture maison pas idée mais saine

Pas d'assainissement

Rentabilité des gîtes 65 000€ / an.

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 950 €/an

Travaux à prévoir : Aucun travaux

VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET

