



NORMANDIE PRIVILÈGE

5, rue de la Chaîne
14400 BAYEUX

+ 33 2 31 10 49 00
normandieprivilege.com

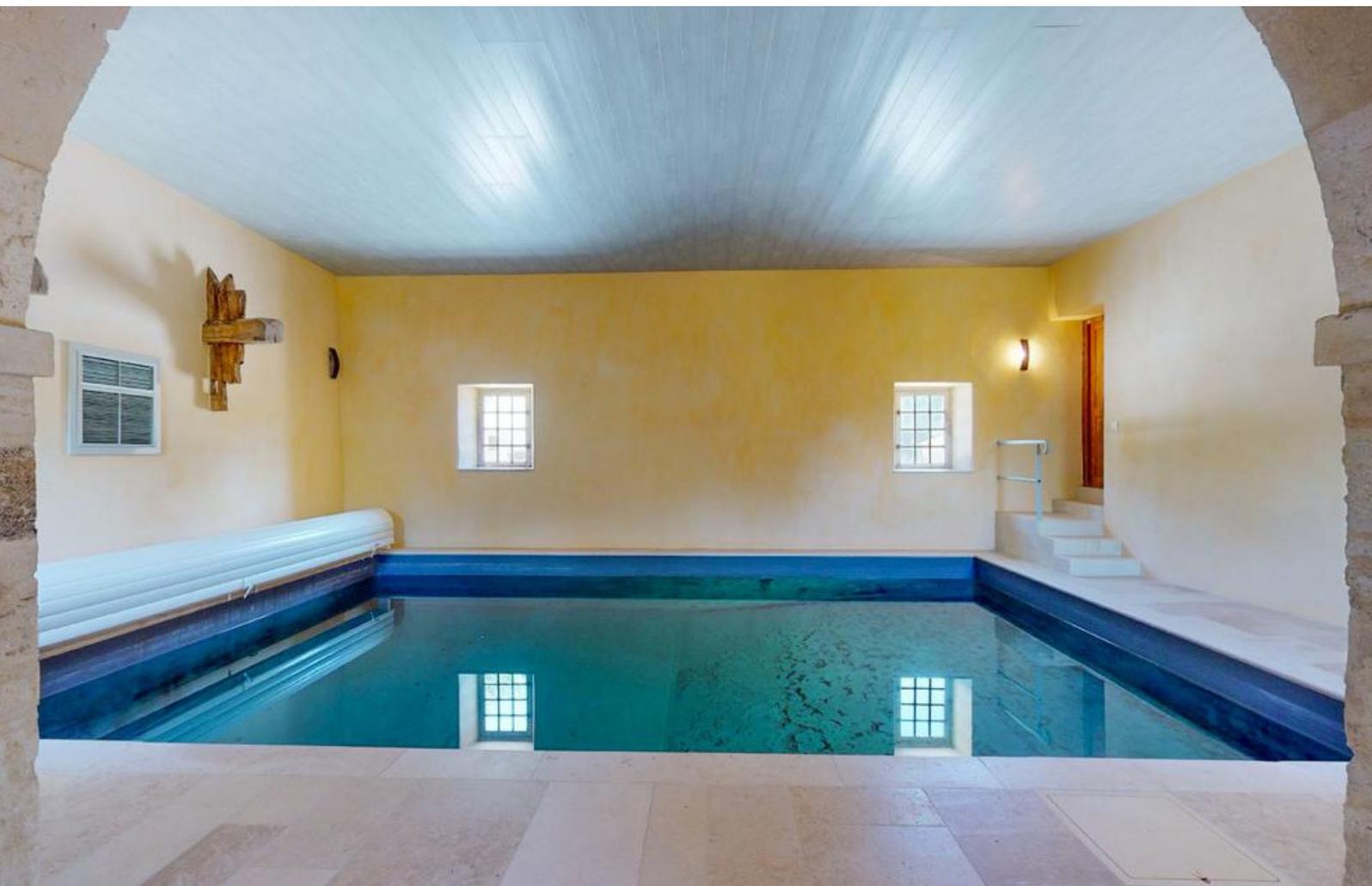
À Valognes, un manoir, sa piscine intérieure et ses dépendances sur 4,5 hectares

Prix : 975 000 €. Les honoraires d'agence sont à la charge du vendeur.

Référence 50098









À Valognes, au cœur du Cotentin et à 20 minutes de la mer, au bout d'une avenue privée, se dresse cet imposant manoir soigneusement restauré. La propriété, qui comprend plusieurs dépendances et un petit cours d'eau, s'étend sur 4,5 hectares dont une partie est constructible.

Le manoir

En forme d'équerre, le manoir présente une aile d'époque Renaissance et un corps construit ou remanié au 18e siècle. Une tourelle en avant-corps et un porche ont été ajoutés sur l'une des façades au début du 20e siècle. L'ensemble forme un logis de 366 m² habitables pour 8 pièces principales très spacieuses, réparties entre trois niveaux et plusieurs demi-niveaux. À cela s'ajoutent les locaux utilitaires, les greniers aménageables et l'espace de loisirs.

Le rez-de-chaussée comprend plusieurs entrées, une salle à manger traversante de 40 m², une cuisine de 26 m² et une arrière-cuisine, un séjour ou salle de jeux de 30 m², un cellier et une cave.

Au premier étage se trouve le salon de 55 m², particulièrement lumineux grâce à cinq fenêtres et une importante hauteur sous plafond de 3,7 mètres. Cette pièce élégante est ornée d'un parquet en damier, de volets intérieurs, d'une cheminée en pierre, de décors en trompe-l'oeil et d'un plafond à la française peint.

Au même niveau prennent place un bureau-bibliothèque de 30 m² et trois chambres avec chacune une salle de bains ou salle d'eau privative.

Une quatrième chambre avec salle d'eau privative occupe le deuxième étage.

Dans le prolongement du logis, l'espace de loisirs se compose d'un spa et d'un sauna au rez-de-chaussée, et d'une piscine couverte de 8 mètres par 5 mètres au premier étage. L'accès s'effectue soit par le premier étage du manoir, soit par la cour.

Les dépendances

Elles sont disposées en équerre pour former une vaste cour ouverte d'un seul côté mais pourvue de plusieurs passages, notamment vers le jardin ou l'avenue privée.

On trouve ainsi :

- d'anciennes écuries pavées et un grand garage ;
- un ancien bâtiment d'exploitation agricole édifié au 19e siècle, d'une emprise au sol d'environ 160 m2, aujourd'hui à usage de remise ;
- à l'arrière de ce bâtiment, un hangar agricole d'une emprise au sol d'environ 340 m2;
- plus loin, une ancienne boulangerie dont la construction semble antérieure au 19e siècle, d'une emprise au sol d'environ 28 m2 (possibilité de duplex) ;
- et enfin une ancienne maison de gardien, vraisemblablement de la même époque, d'une emprise au sol d'environ 75 m2.

La propriété

La propriété est entretenue avec soin. Toutes les couvertures ont été refaites en 2016. Dans le manoir, les fenêtres sont en bois. Le chauffage central est assuré par une chaudière au gaz de ville.

Situé à proximité du centre de Valognes, ce manoir est actuellement une confortable maison de famille. Il offre le potentiel pour développer une activité d'accueil, grâce aux greniers aménageables, aux dépendances et au terrain constructible. En option, il peut être vendu entièrement meublé et décoré.

La Région

Surnommé le « Versailles normand » en raison de son riche patrimoine architectural, Valognes bénéficie d'une situation privilégiée, à 14 kilomètres de Cherbourg et des liaisons maritimes vers l'Irlande, l'Angleterre et les îles anglo-normandes. Valognes est également proche de nombreuses stations balnéaires prisées comme Saint-Vaast-la-Hougue, Barfleur ou Barneville-Carteret. Enfin, la ville dispose d'une gare SNCF avec une ligne vers Paris Saint-Lazare.

Etat général Rénové	Année de construction À partir de 1583	Nombre de niveaux 3+
Nombre de pièces 8 (+)	Nombre de chambres 4	Nombre de salles de bains 4
Nombre de toilettes 6	Piscine Oui (+ spa et sauna)	Dépendances Oui

Surfaces

Habitable : 366 m²

Annexes : > 100 m²

Dépendances : > 600 m² (emprise au sol)

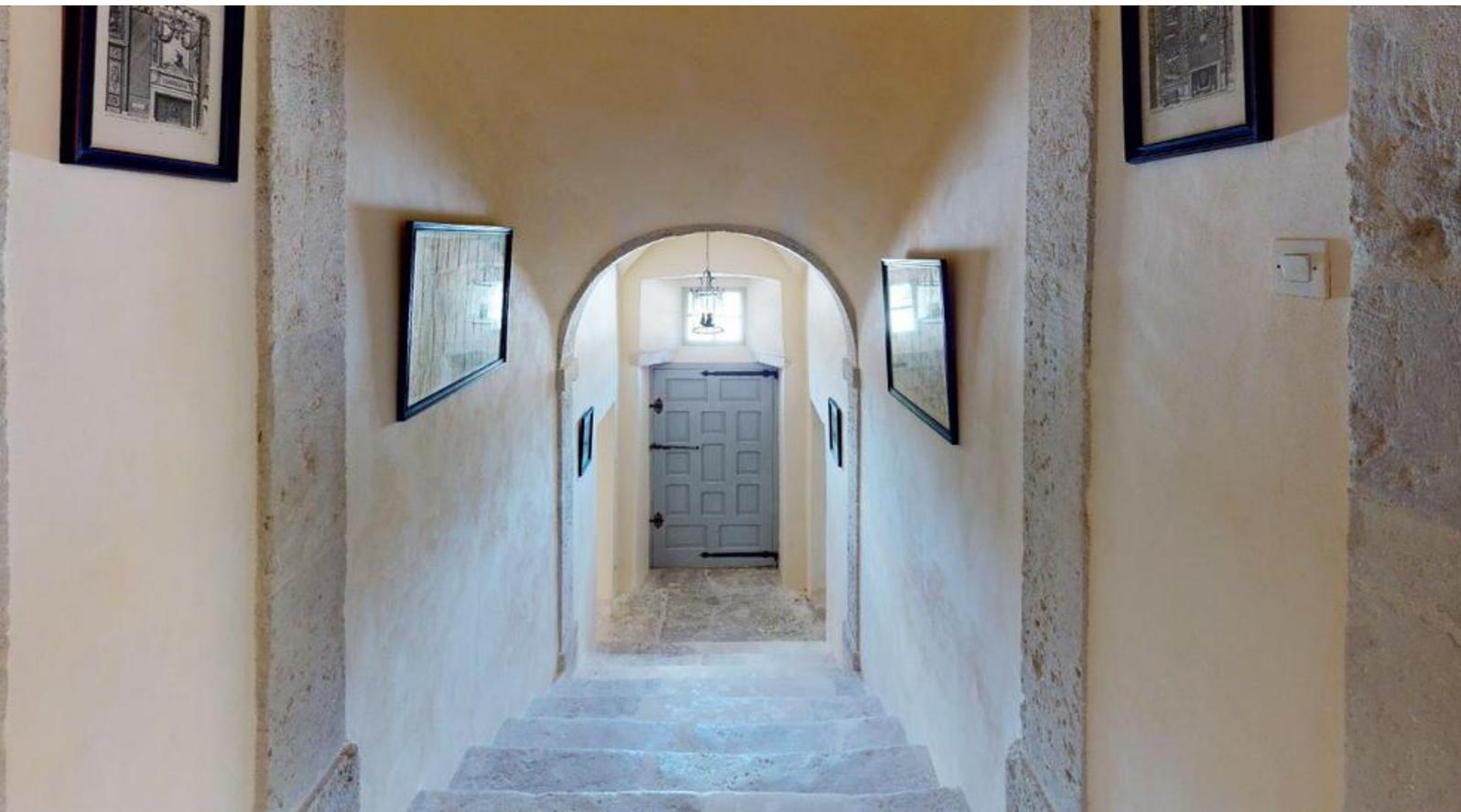
Cadastrale : 4ha 58a 16ca

Informations complémentaires

Chauffage : central, assuré par chaudière au gaz de ville

Taxe foncière : 4 014 €













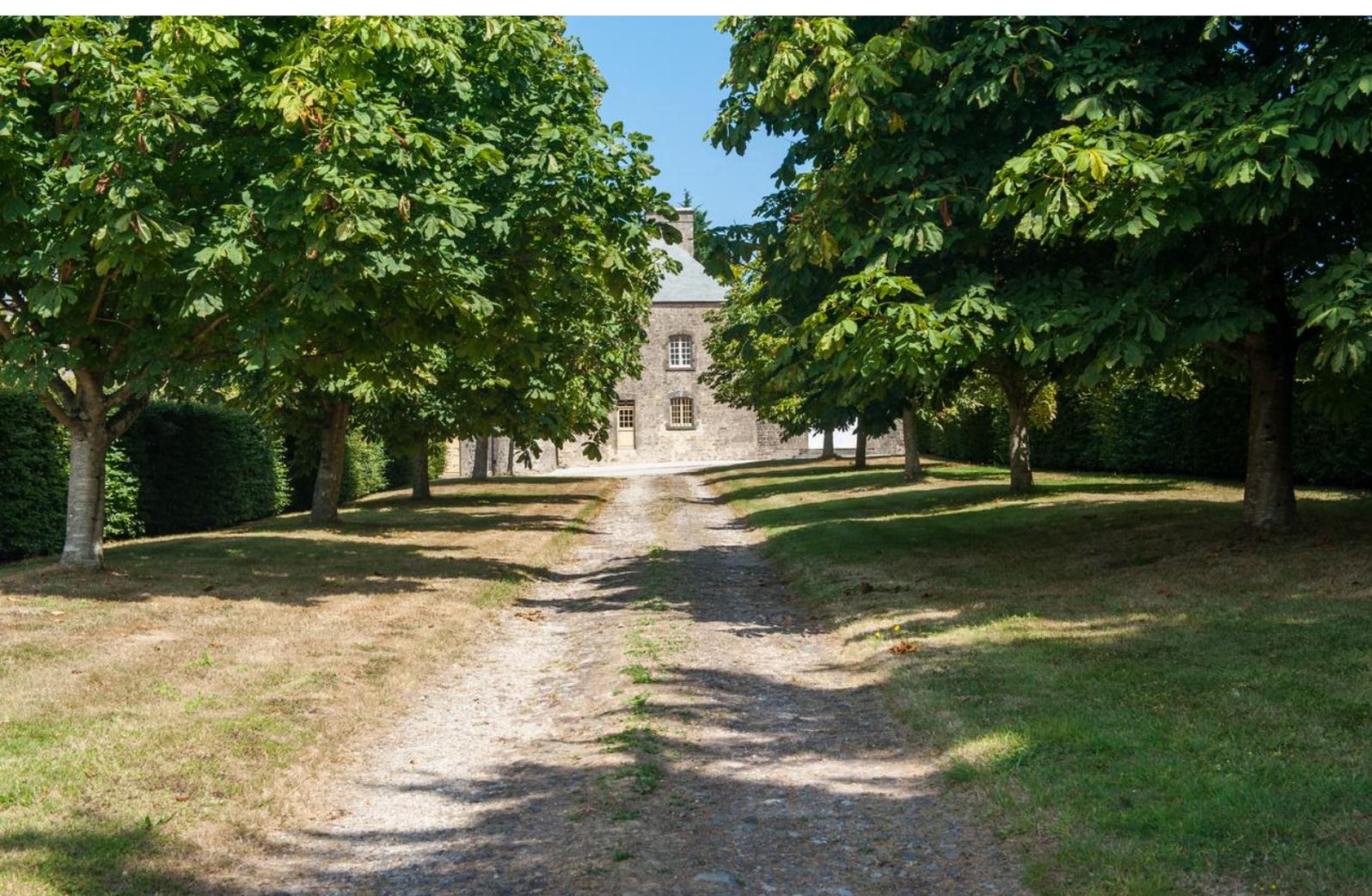






















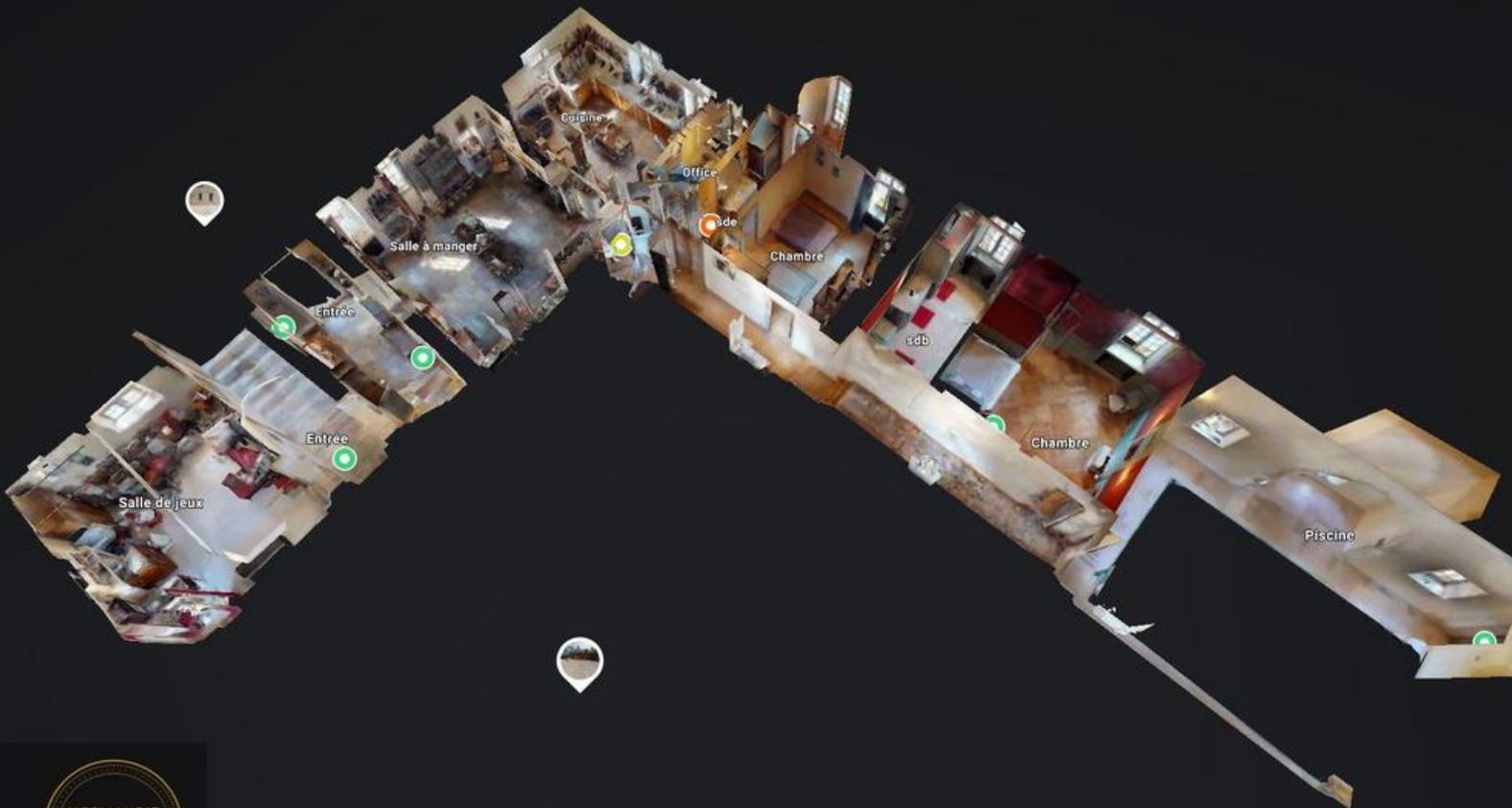
Premier niveau



Deuxième niveau



Troisième niveau



Vue 3D #1



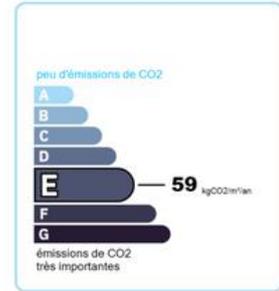
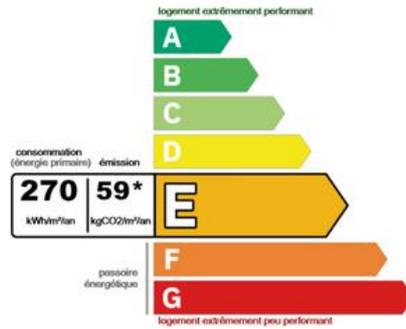
Vue 3D #2



Vue 3D #3

Performance énergétique

* Dont émissions de gaz à effet de serre.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6

Ce logement émet 21868 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 113308 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **5659 €** et **7657 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? voir p.3



Normandie Privilège est une agence immobilière spécialisée dans les biens de caractère tels que les châteaux, manoirs, hôtels particuliers, maisons bourgeoises, corps de ferme, moulins, édifices religieux, lieux atypiques.

Installée dans le centre historique de Bayeux, l'Agence intervient dans les départements du Calvados et de la Manche.

Visites

Sur rendez-vous uniquement, tous les jours sauf dimanche et jours fériés.
Pour ce bien, prévoir environ 1 h 30.

Une visite virtuelle 3D est disponible à cette adresse :
<https://my.matterport.com/show/?m=Gsq4X3S7Rq5>

Contact

Jérôme RENAUD
T : 02 31 10 49 00
M : 06 08 21 50 00
contact@normandieprivilege.com

normandieprivilege.com

Les informations données dans le présent descriptif résultent de notre visite des lieux mais aussi des renseignements recueillis auprès de l'actuel propriétaire.

Les surfaces et les époques de construction, notamment, sont données à titre indicatif, n'ont pas de valeur contractuelle et ne sauraient engager notre responsabilité en cas d'inexactitude ou d'omission.

Les photographies sont retouchées.

L'attention des destinataires est attirée sur le fait qu'il leur appartient de déterminer la pertinence des informations fournies au regard du projet envisagé.