

Maison de campagne spacieuse, 3 chambres, beau jardin et superbe vue sur la campagne, village à pied

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Saint-Vincent-du-Lorouër
Département:	Sarthe
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	136 m ²
Terrain:	3649 m ²

RÉSUMÉ

Maison de campagne spacieuse et confortable, avec 3 chambres, dans un environnement calme offrant de belles vues dégagées sur la campagne sarthoise. Terrain clos et arboré de 3 649 m², sans vis-à-vis, à seulement 1,4 km du village.

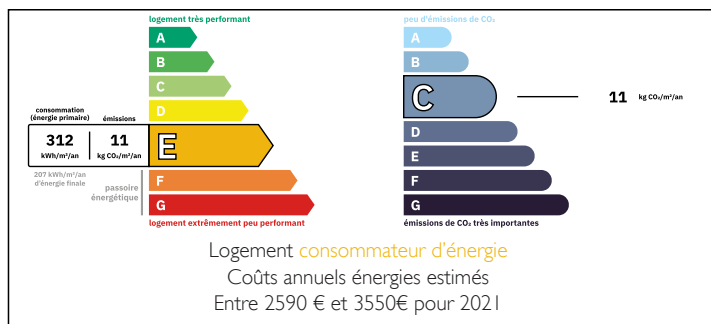
Les 136 m² habitables sont entièrement de plain-pied, avec une belle pièce de vie de 42 m² ouvrant sur la terrasse et le jardin, trois chambres et deux salles de bains/d'eau. Poutres apparentes, cheminées et volets en bois apportent du caractère.

Grand jardin privé, belles vues et espace pour recevoir famille et amis. Vignobles, forêt de Bercé et vallée de la Loire à proximité. Boulangerie, agence postale et garage au village.

Le Mans 33 km, Tours 55 km, avec gares TGV et aéroport à Tours. Une maison idéale à l'année comme en résidence secondaire, alliant espace,



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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 299 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Le cadre est l'un des principaux atouts de cette propriété. Située sur une petite route de campagne, elle bénéficie d'un jardin clos et arboré et d'une très belle vue dégagée, tout en restant à seulement 1,4 km du village, accessible à pied ou à vélo.

La maison offre 136 m² habitables entièrement de plain-pied. La pièce de vie de 42 m², avec poutres apparentes, deux cheminées et portes-fenêtres ouvrant sur la terrasse et le jardin, est particulièrement spacieuse et conviviale. La cuisine équipée d'environ 14 m² donne également directement sur la terrasse.

L'espace nuit comprend trois chambres d'environ 17 m², 12 m² et 11,5 m², une salle de bains avec baignoire et douche, une seconde salle d'eau, deux WC et une buanderie. À l'étage, un grand grenier avec deux Velux offre un potentiel d'aménagement supplémentaire, sous réserve des autorisations nécessaires.

Le terrain de 3 649 m² est entièrement clos, arboré et sans vis-à-vis, avec arbres fruitiers et petit bassin. La terrasse carrelée profite pleinement de la vue sur la campagne. Le spa actuellement installé sur la terrasse peut être disponible par négociation séparée.

Côté dépendances, la maison dispose d'un garage attenant, d'une cave à vin et d'un espace de stockage avec grenier au-dessus, ainsi que d'un abri en bois et d'une petite dépendance en pierre.

Double vitrage, volets bois, toiture en ardoise, chauffage électrique et fibre disponible. L'assainissement individuel est non conforme et des travaux sont à prévoir.

Saint-Vincent-du-Lorouër se trouve à 1,4 km. Le Mans est à 33 km...