

Maison d'environ 500m2 habitables; piscine; 2 dépendances d'environ 400m2; plus de 21 hectares de terrain.



## INFORMATION

Ville:	Erdre-en-Anjou
Département:	Maine-et-Loire
Ch:	8
SdB:	6
Surface:	500 m2
Terrain:	210000 m2



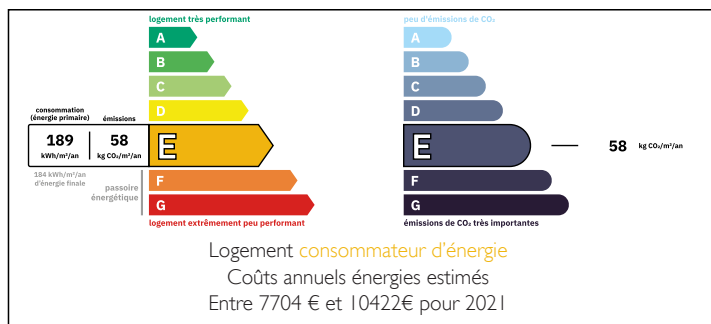
## RÉSUMÉ

**\*\*SOUS OFFRE \*\*** Situé au cœur de la campagne angevine, cet impressionnant manoir s'étend sur 21 hectares de pâturages et de bois, offrant intimité, espace et potentiel à long terme. Le terrain procure un rare sentiment de liberté et d'espace.

La maison spacieuse comprend d'élégantes pièces de réception au caractère d'époque et sept chambres, dont une suite avec accès indépendant, idéale pour la famille élargie, les invités ou une éventuelle source de revenus. Bien que confortable, elle gagnerait à être modernisée, ce qui permettrait d'augmenter sa valeur et de créer une maison vraiment distinctive dans la vallée de la Loire.

Des jardins matures et une piscine complètent ce cadre paisible. Deux grandes dépendances sont également incluses et nécessitent une rénovation complète, offrant un potentiel de développement important. La propriété est située dans un village

## 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.



## DESCRIPTION

La maison :

Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée [17,6m<sup>2</sup>] menant à : D'un côté, un couloir menant au bureau avec double porte-fenêtre [17m<sup>2</sup>] et à la grande salle de réception [59m<sup>2</sup>], avec des cheminées d'époque. De l'autre côté, salon [42m<sup>2</sup>], vestiaire avec rangement, WC, double lavabos [3 + 4m<sup>2</sup>] ; salle à manger avec cheminée [40m<sup>2</sup>] ; cuisine [36m<sup>2</sup>] ; buanderie [19m<sup>2</sup>] ; buanderie de jardin avec WC, lavabo et rangement ; porte vers le jardin ; escalier de service avec rangement.

Un bel escalier en bois massif mène au premier étage.

Le premier étage : Grand palier [11m<sup>2</sup>] ; Chambre principale [25m<sup>2</sup>] avec dressing [6.6m<sup>2</sup>] et salle de douche [13.2m<sup>2</sup>] ; Chambre 2 [25m<sup>2</sup>] ; WC [2.2m<sup>2</sup>] ; Salle de bain [6.4m<sup>2</sup>] ; Chambre 3 [20m<sup>2</sup>] avec salle de douche [6.2m<sup>2</sup>] ; WC [2.7m<sup>2</sup>] ; Chambre 4 [14m<sup>2</sup>] avec salle de bain [6.1m<sup>2</sup>] ; Grand palier [17m<sup>2</sup>] avec l'escalier de service ; marches vers Chambre 5 [15.2m<sup>2</sup>] ; Chambre 6 [4.4m<sup>2</sup>] ; Couloir vers une Chambre 7 [23m<sup>2</sup>] et une salle de douche [6.3m<sup>2</sup>] indépendantes, toutes deux accessibles par des escaliers extérieurs.

Les deux escaliers mènent au grenier qui peut être converti en logement supplémentaire. La propriété est chauffée par une chaudière au fioul et est raccordée au tout-à-l'égout. Les fenêtres sont toutes à double vitrage.

A l'extérieur : La propriété est entourée de pelouse et d'un jardin paysager avec des arbres matures et un parking en gravier à l'intérieur du portail d'entrée. La...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES