

## Maison de caractère avec potentiel – Située dans un hameau paisible



## INFORMATION

Ville:	Montreuil-Poulay
Département:	Mayenne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	141 m <sup>2</sup>
Terrain:	1000 m <sup>2</sup>

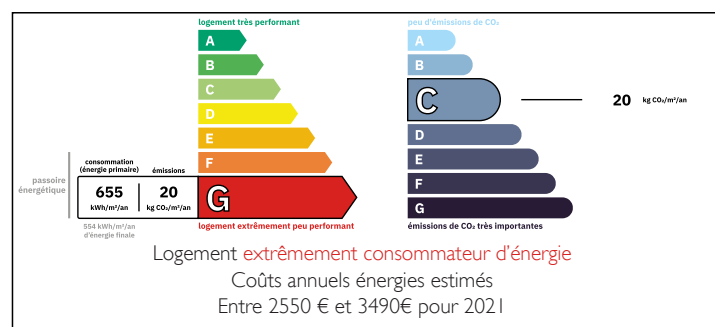


## RÉSUMÉ

Située dans un hameau paisible composé de seulement trois propriétés voisines, cette maison de campagne avec trois chambres offre une belle opportunité pour un acquéreur souhaitant moderniser et créer une charmante résidence à la campagne.

La propriété est restée longtemps entre les mêmes mains et est désormais prête à entamer un nouveau chapitre. Des travaux de rafraîchissement, de modernisation ainsi qu'une amélioration de la ventilation et du chauffage permettraient d'optimiser l'intérieur, mais elle propose déjà de beaux volumes, des éléments de caractère et un excellent potentiel de valorisation.

## 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

### Rez-de-chaussée

Une entrée accueillante mène à une spacieuse cuisine/salle à manger (19,94 m<sup>2</sup>) équipée de meubles style chêne, offrant une vue sur la cour à l'avant ainsi que sur le jardin à l'arrière. Des portes doubles s'ouvrent sur le salon (22,65 m<sup>2</sup>), agrémenté d'un insert à bois qui crée un point central chaleureux et convivial.

### Étage

À l'étage, vous trouverez trois chambres de belles dimensions (16 m<sup>2</sup>, 14,93 m<sup>2</sup> et 11 m<sup>2</sup>). La chambre principale bénéficie d'un accès à une salle d'eau indépendante avec WC, desservie par un petit dégagement privatif. De grands Velux apportent une belle luminosité naturelle à l'ensemble.

### Espaces supplémentaires et potentiel

Une annexe attenante de 30 m<sup>2</sup> / cave offre un espace de stockage appréciable ou un potentiel d'aménagement supplémentaire (sous réserve des autorisations nécessaires). Un garage de 15 m<sup>2</sup> complète l'ensemble.

### Extérieurs

La cour à l'avant permet le stationnement de 3 à 4 véhicules. Le jardin clos à l'arrière comprend une terrasse, une pelouse, des arbustes matures, un pommier, un abri à bois ainsi qu'un cabanon de rangement — un bel espace à aménager selon vos envies.

Le système d'assainissement (fosse toutes eaux) a été remplacé il y a trois ans et est conforme aux normes en vigueur.

### Situation

Située dans un petit hameau au calme, sur une voie

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES