

Ref: A34599SVM53

Prix: 427 445 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (403 250 EUR hors honoraires)

#### Propriété à la campagne au bord d'un lac en Mayenne Maison principale + maison d'amis • Piscine• Lac privee



# INFORMATION

Ville: Sainte-Gemmes-le-Robert

Département: Mayenne

Ch: 6

SdB: 2

Surface: 228 m<sup>2</sup> Terrain: 8018 m2











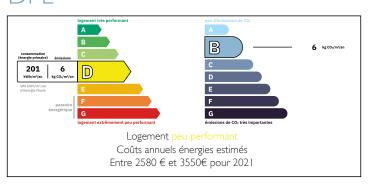




## RÉSUMÉ

C'est une occasion rare d'acquérir un domaine rural polyvalent comprenant une résidence principale et un cottage d'amis, agrémenté d'aménagements extérieurs exceptionnels. Que vous envisagiez d'en faire une maison familiale privée, une résidence secondaire ou un bien immobilier à louer, cette propriété a tout pour réaliser vos rêves.





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.





Ref: A34599SVM53

Prix: 427 445 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (403 250 EUR hors honoraires)







## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1700 EUR

Taxe habitation: EUR

## **NOTES**

## DESCRIPTION

Réveillez-vous au bord d'un lac privé aux eaux paisibles et scintillantes, profitez des longs après-midis d'été au bord de la piscine d'eau salée et recevez vos amis à l'ombre des arbres fruitiers. Cette propriété rare située près de Sainte-Gemmes-le-Robert (Mayenne) allie charme rustique, confort moderne et polyvalence, ce qui en fait un lieu idéal comme maison familiale, résidence secondaire ou investissement locatif.

#### Maison principale

Entrez par un hall accueillant aux murs en pierres apparentes avant d'arriver dans la cuisine-salle à manger lumineuse (37 m²), où des placards encastrés, un coin salon confortable et des portes-fenêtres donnant sur la terrasse créent une circulation naturelle entre l'intérieur et l'extérieur. Un cellier de plain-pied offre un espace de rangement pratique.

Le salon (31,6 m²) s'ouvre sur la terrasse par de grandes baies vitrées, avec un poêle à bois comme point central et une vue sur les jardins et la piscine.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez également une buanderie et des toilettes pour invités.

À l'étage, un palier encadré de poutres apparentes mène à quatre chambres bien proportionnées et à une salle de bains familiale (baignoire + douche). La suite parentale (environ 25 m²) comprend sa propre salle de douche attenante, tandis que les trois autres chambres sont lumineuses, aérées et idéales pour la famille ou les invités.

#### Cottage d'invités

Parfait pour la famille élargie, la location de vacances ou l'accueil d'invités privés, le cottage comprend un salon-cuisine (26,7 m²) avec des éléments encastrés et un poêle à bois. À l'étage se trouvent deux chambres...