

Cette charmante propriété équestre comprend deux maisons, des écuries, une grange, une piscine et deux paddock

EXCLUSIF

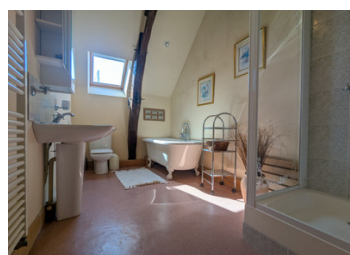


## INFORMATION

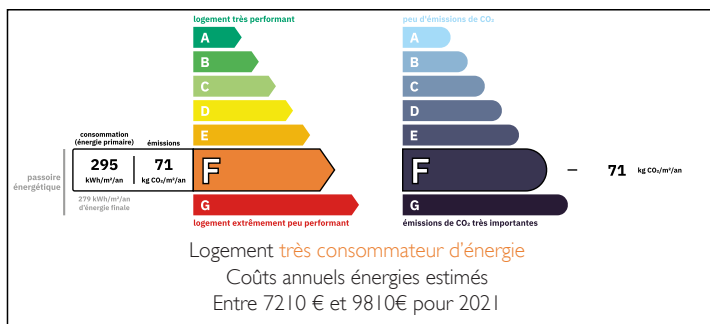
Ville:	Noyant-Villages
Département:	Maine-et-Loire
Ch:	8
SdB:	4
Surface:	326 m <sup>2</sup>
Terrain:	17293 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située dans un hameau calme, mais à seulement 5 minutes du village de Vernuil le Fourier, avec un supermarché, un bar, un restaurant, une boulangerie et une école. Cette superbe propriété équestre comprend une maison principale de 226 m<sup>2</sup> et une deuxième habitation de 100 m<sup>2</sup>. À l'extérieur, vous trouverez un grand jardin sécurisé avec un portail automatique, une écurie avec 3 boxes et un système de brumisation, 2 grands paddocks de 7 700 m<sup>2</sup> et 5 959 m<sup>2</sup>, une piscine et une grange de 50 m<sup>2</sup>. La région est bien desservie par l'autoroute A85 et Tours se trouve à moins de 50 km avec son aéroport et son TGV vers Paris. Les ports ferry du nord sont à moins de 3 heures de route.



## 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 principale présente des poutres apparentes et de hauts plafonds dans toutes les pièces.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez une grande cuisine/salle à manger ouverte avec cheminée, un salon avec insert, 2 chambres (10 m<sup>2</sup> chacune), une salle d'eau, un débarras et une chaufferie.

Au deuxième étage, vous trouverez 4 autres chambres (2 x 25 m<sup>2</sup> et 2 x 18 m<sup>2</sup>) et deux salles de bains lumineuses, toutes équipées de fenêtres de toit.

La deuxième maison permet un accès facile au logement, toutes les pièces se trouvant au rez-de-chaussée. Elle comprend une cuisine équipée, une buanderie, un grand salon/salle à manger avec plafond voûté, une salle de bains, W/C et deux chambres (14 m<sup>2</sup> et 11 m<sup>2</sup>).

Cette propriété conviendrait parfaitement à une grande famille possédant des chevaux et recherchant un logement supplémentaire pour ses invités.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1077 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES