

****SOUS OFFRE**** Maison idyllique offrant 173 m habitables avec piscine, joli jardin et maison indépendante.



INFORMATION

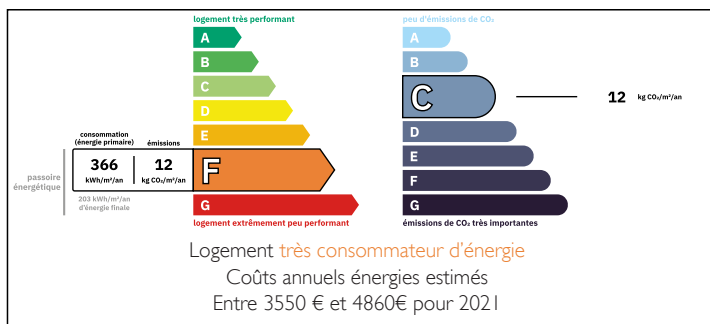
Ville:	Gennes-Val-de-Loire
Département:	Maine-et-Loire
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	146 m2
Terrain:	1140 m2

RÉSUMÉ

Cette jolie propriété de hameau allie charme et authenticité, avec son intérieur soigné et son beau jardin plein sud avec piscine, à deux pas de la Loire. La maison principale offre une atmosphère chaleureuse, de beaux volumes, une pièce de vie en double hauteur avec mezzanine, de grandes cheminées, et une cuisine équipée. Une chambre se trouve au rez-de-chaussée, et deux superbes chambres à l'étage avec plafonds cathédrale, autour d'un grand palier et d'une salle d'eau élégante. Le cottage indépendant comprend trois pièces et une salle d'eau, parfait pour accueillir ou créer une activité touristique. Garage, atelier, buanderie et vaste cave à vins complètent l'ensemble. Le jardin paysager, arboré et fleuri, invite à la détente. Située dans un cadre bucolique, la propriété bénéficie de la proximité de la Loire et de villes dynamiques comme Gennes, Saumur et Angers.



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 habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

La propriété se compose de deux maisons et d'un garage entourés d'un jardin arboré et bien planté, ainsi que d'une piscine avec terrasse.

La maison principale (124 m² habitables) :

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée [14,8 m²] avec WC attenant ; salon avec poêle à bois [20 m²] ; chambre 1 [10,5 m²] ; cuisine équipée / salle à manger [20,2 m²] ; salle d'eau [6,6 m²] ; escalier menant au salon double avec poêle à bois [18,4 m²] et mezzanine [6,2 m²].

Escalier depuis le couloir menant à :

Au premier étage : palier [6,3 m²] ; chambre 2 [13,7 m²] ; chambre 3 [9,5 m²] ; salle d'eau et WC [4 m²] avec une hauteur sous plafond de 1,8 m].

Cottage (49 m² habitables) composé de trois pièces [18 m², 11 m², 12,6 m² avec dressing [3,8 m²] ; salle d'eau avec WC [4 m²] ; grenier.

Une buanderie, un local technique et une grande Cave à vin troglodyte finalisent l'ensemble.

Le jardin se compose d'un mélange de parterres de fleurs joliment aménagés, d'une pelouse et d'une terrasse. Une belle cour sépare les deux maisons. Il y a de la place pour garer une voiture dans le garage, une autre devant le garage et une autre encore à l'avant de la propriété.

La propriété est chauffée par des radiateurs électriques et est raccordée à la fibre optique. Elle est située dans un grand hameau à seulement 3 km du très joli village du Thoureil. La ville de Gennes (6 km) dispose...