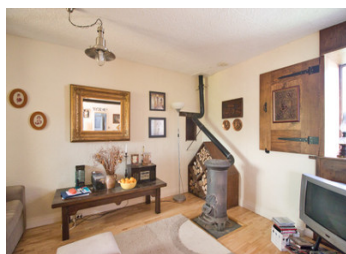
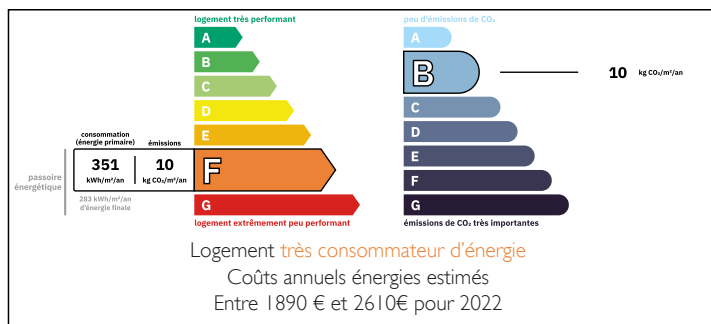


Charmante petite maison dans hameau paisible

EXCLUSIF



DPE



INFORMATION

Ville:	Aubigné-Racan
Département:	Sarthe
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	101 m2
Terrain:	596 m2

RÉSUMÉ

Très bien présenté, ce cottage plein de caractère offre 2 salons, 2 salles d'eau, ainsi que de nombreux éléments authentiques : poutres apparentes, poêles à bois et cheminée ouverte. Implanté dans un environnement calme et verdoyant — privé sans être isolé — il bénéficie d'un joli jardin clos et arboré, donnant sur un champ occupé par des chèvres. Un atelier et un abri à bois complètent l'ensemble.

À seulement quelques minutes d'un village dynamique avec commerces, café, centre sportif et gare SNCF. Le Mans se trouve à 41 km et Tours à 59 km, toutes deux offrant des liaisons TGV vers Paris. Accès A28 14 km.

Un bien idéal pour les amoureux de la nature, avec les châteaux de la vallée de la Loire, les vignobles, rivières, sentiers de randonnée et pistes cyclables à proximité.

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 plupart des fenêtres sont en bois double vitrage. Chauffage principal par poêle à bois, complété par des radiateurs électriques. Assainissement non conforme.

Portail ouvrant depuis la voie sur une allée gravillonnée longeant la façade de la maison jusqu'au jardin à l'arrière.

HALL D'ENTRÉE (13 m²) avec cheminée ouverte en pierre, porte donnant à l'arrière vers l'abri à bois, et escalier menant à l'étage (avec placard de rangement sous l'escalier).

DÉGAGEMENT (4,5 m²) menant à la pièce de vie principale.

SALLE À MANGER (18 m²) avec poêle à bois, portes-fenêtres ouvrant sur la véranda, et arcade vers le SALON (13 m²) équipé d'un autre poêle à bois et de fenêtres intérieures donnant sur le hall.

CUISINE (9,5 m²) entièrement aménagée, avec bar de cuisine le long d'un mur, porte donnant sur le jardin, et escalier menant à un second étage (non relié au premier escalier).

SALLE D'EAU (4,8 m²) avec douche à l'italienne, WC et lavabo.

WC SÉPARÉ (1,8 m²)

VERENDA (12 m²) pour profiter de l'extérieur toute l'année

TERRASSE en bois

PREMIER ÉTAGE 1 (accès par la cuisine)

Palier desservant :

CHAMBRE 1 (9 m²) avec vue sur le jardin et les champs à l'arrière.

CHAMBRE 2 (9 m²) également orientée vers le jardin et les champs.

PREMIER ÉTAGE 2 (accès par le hall d'entrée) – plafonds mansardés (surface au sol supérieure à la surface habitable)

PALIER EN MEZZANINE (5,5 m²) aménagé en coin télévision/lecture, avec marches menant à :

CHAMBRE 3 (9 m²) avec lucarne et fenêtre Velux,