

Spacieuse maison familiale au calme avec étang, dépendances et terrain

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Le Lude
Département:	Sarthe
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	171 m <sup>2</sup>
Terrain:	30702 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

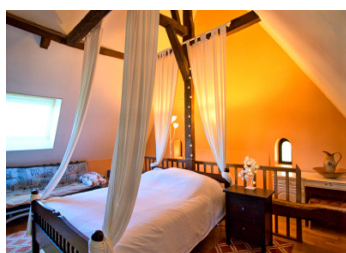
Située dans un charmant petit village de la Sarthe, à seulement 4 km de la ville du Lude et de tous ses commerces, cette maison familiale offre de beaux volumes et un cadre paisible.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez une cuisine/salle à manger, un salon confortable, une salle de bains et 2 chambres.

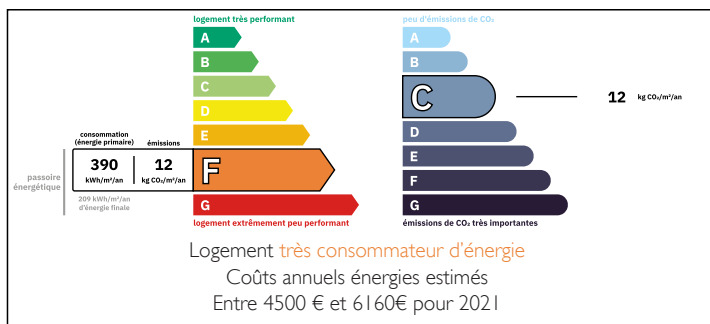
À l'étage, trois chambres supplémentaires, un bureau/débaras et une salle de douche offrent tout l'espace nécessaire pour une vie de famille.

À l'extérieur, profitez d'un garage, de dépendances, d'un jardin arboré et d'un étang, parfait pour des moments de détente au calme. L'ensemble est posé sur un terrain généreux, idéal pour les enfants, le jardinage ou les animaux.

À seulement 47 km de Saumur, 50 km du Mans et 56 km de Tours, toutes ces villes offrant des liaisons TGV rapides vers Paris. A28 à 20 minutes.

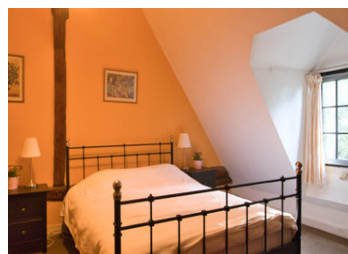


## DPE



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

Maison de caractère construite vers 1900, en pierre enduite avec toiture en ardoises composites. Menuiseries extérieures en bois à double vitrage. Chauffage assuré par un poêle à bois et des radiateurs électriques. Fosse septique non conforme.

### REZ-DE-CHAUSSÉE

CUISINE / SALLE À MANGER (22 m<sup>2</sup>), sol carrelé, aménagée avec meubles en bois, cuisinière électrique type range cooker, réfrigérateur-congélateur et réfrigérateur séparé.

SALON / SÉJOUR (40 m<sup>2</sup>), avec cheminée équipée d'un poêle à bois et portes-fenêtres ouvrant sur la terrasse avec vue imprenable sur l'étang. Escalier en bois menant à l'étage.

HALL D'ENTRÉE (1,7 m<sup>2</sup>)

SALLE DE BAINS (10,6 m<sup>2</sup>), entièrement carrelée, équipée d'un lavabo, d'une baignoire, d'une douche et d'un lave-linge.

CHAMBRE 1 (11 m<sup>2</sup>), sol moqueté, fenêtre donnant sur l'avant de la maison.

CHAMBRE 2 (11 m<sup>2</sup>), sol moqueté, fenêtre donnant sur l'avant de la maison.

PREMIER ÉTAGE - avec plafonds hauts et superbes poutres apparentes.

PALIER (15 m<sup>2</sup>)

CHAMBRE PRINCIPALE (25 m<sup>2</sup>), poutres apparentes, parquet au sol, lucarne sur l'avant, fenêtre de toit (Velux) et deux petites fenêtres cintrées.

DRESSING / BUREAU (3,7 m<sup>2</sup>)

CHAMBRE 4 (13 m<sup>2</sup>), lucarne donnant sur l'avant, sol en dalles de moquette.

CHAMBRE 5 (13,5 m<sup>2</sup>), lucarne donnant sur l'avant, sol en dalles de moquette.

SALLE D'EAU (4,5 m<sup>2</sup>), équipée d'une douche, d'une double vasque et d'un WC.

### EXTÉRIEUR

GARAGE / ATELIER (32 m<sup>2</sup>), attenant à la maison, avec électricité.

CAVE (14 m<sup>2</sup>)

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1310 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES