

Vue sur Loire! Jolie maison au centre de Montsoreau avec terrasse de toit privé.



EXCLUSIF

## INFORMATION

Ville:	Montsoreau
Département:	Maine-et-Loire
Ch:	I
SdB:	I
Surface:	105 m <sup>2</sup>
Terrain:	20 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

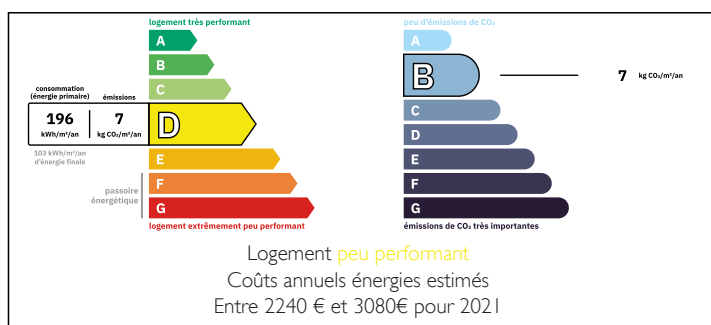
Une maison face à la Loire dans un village très prisé, c'est un petit bijou immobilier !

Montsoreau est connu pour son marché hebdomadaire du dimanche, sa brocante mensuelle, son château, et ses nombreux restaurants et cafés. Le village a reçu le label « Plus Beaux Villages de France » et pour cause, avec ses innombrables rues pavées, ses boutiques d'artisanat, ses vues sur la Loire et le village voisin de Candés-Saint-Martin.

Au cœur de la vallée de la Loire, à la jonction des départements 37 et 49, Montsoreau est facilement accessible par la route et bien desservi par le train (vers Tours ou Angers, puis Paris) et par avion (Tours, Poitiers, Nantes). Il est situé entre deux villes, Saumur et Chinon, qui offrent toutes les commodités dont vous pourriez avoir besoin, notamment des hôpitaux, des cinémas et des restaurants.

Bien...

## 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

### Rez-de-chaussée

Porte d'entrée depuis le trottoir. Stationnement dans la rue. (La maison et la route sont élevées par rapport au quai et n'ont pas eu de problèmes d'inondation.)

Salon : 5,2 m x 5,3 m = 28,4 m<sup>2</sup>. Fenêtres à double vitrage à l'avant face à la Loire. 2 radiateurs électriques modernes. Cheminée.

Cuisine : 5,3 m x 3,3 m = 17,6 m<sup>2</sup> plus un espace de rangement et accès à deux caves à vins sous la maison. L'équipement professionnel de la cuisine sera retiré par le propriétaire.

WC accessible aux personnes à mobilité réduite 2,5 m<sup>2</sup>.

### Premier étage

Grand espace avec cage d'escalier centrale pouvant facilement être divisé en deux chambres ou laissé ouvert pour former une suite parentale avec dressing et bureau. 5,4 x 5,2 = 28 m<sup>2</sup> avec deux fenêtres donnant sur la Loire. Salle de bains 2,3 x 2,3 = 5,4 m<sup>2</sup> avec baignoire, lavabo, WC et fenêtre intérieure.

### Deuxième étage

Un escalier de grenier permet actuellement d'accéder au dernier étage. (Il pourrait éventuellement être remplacé par un escalier en colimaçon/hélicoidal). La pièce du deuxième étage (5,5 x 4,6 = 26,2 m<sup>2</sup>) est dotée d'un sol stratifié, de poutres apparentes et d'une porte vitrée avec barrière de sécurité. Une porte arrière s'ouvre sur une belle terrasse privée ensoleillée, 4,3 x 4,6 = 20 m<sup>2</sup>, avec un nouveau revêtement de sol et un mur d'enceinte.

-----

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: **637 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES