

Superbe manoir rénové avec parc, piscine et accès à la rivière.



INFORMATION

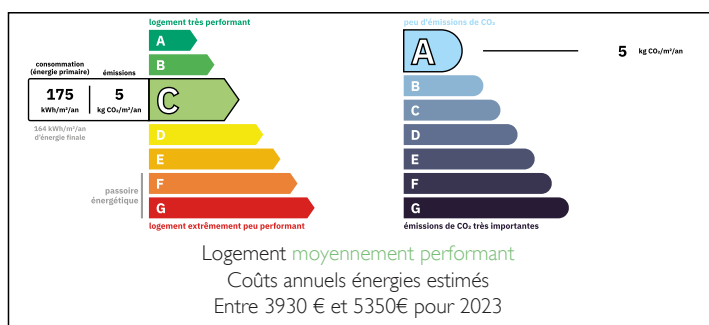
Ville:	Ombrée d'Anjou
Département:	Maine-et-Loire
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	518 m2
Terrain:	238364 m2

RÉSUMÉ

À quelques minutes seulement de Segré, cette élégante propriété de caractère se découvre au bout d'une majestueuse allée bordée d'arbres, dans un cadre paisible et préservé. Entièrement rénové avec goût tout en conservant son authenticité (DPE C), ce manoir allie le charme d'antan au confort d'aujourd'hui. Ses magnifiques pièces de réception, ses cinq chambres et ses volumes généreux en font une demeure familiale chaleureuse et accueillante. Le dernier étage accueille une salle de cinéma, une salle de jeux, une buanderie et plusieurs pièces qui n'attendent plus que quelques touches finales pour révéler tout leur potentiel. Le parc paysager, avec piscine, potager, prairies, bois et accès privé à la rivière, ainsi que plusieurs dépendances parfaitement entretenues, complètent cet ensemble particulièrement soigné. Une propriété rare, où chaque détail témoigne du soin apporté au fil des années.

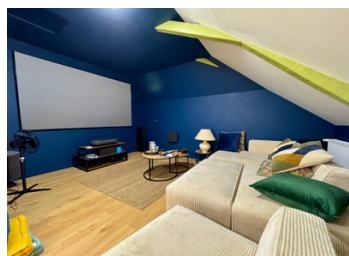


DPE



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 foncière: 4027 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Dès l'arrivée par le chemin d'accès, cette propriété se distingue par son cadre et son environnement. Le manoir est situé au cœur de son domaine de près de 24 hectares, avec arbres matures, pelouses, jardins, prairie, bois, potager et accès privé à la rivière. Malgré son environnement calme et préservé, il se trouve à seulement quelques minutes de Segré-en-Anjou Bleu.

Le manoir a été rénové avec soin et est en excellent état. Les éléments d'origine, notamment les boiseries, ont été conservés et s'accordent avec des salles d'eau modernes et un chauffage performant aux granulés. Le bien bénéficie d'un DPE classé C.

Le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée [49m²], un salon [31m²], une salle de billard [31m²], une salle à manger [23m²] ainsi qu'une cuisine équipée [18m²] avec grande arrière-cuisine [12m²].

À l'étage, cinq chambres spacieuses, [19 à 29 m²] offrent de beaux volumes, certaines avec leur propre espace dressing. La chambre principale [29 m²] est particulièrement généreuse, tandis qu'une autre chambre [26 m²] dispose de sa propre salle d'eau. Une salle de bains et une seconde salle d'eau complètent cet étage.

Le dernier étage offre un espace actuellement aménagé en home cinéma et salle de jeux [34m²], ainsi qu'une buanderie avec évier [21m²] et trois pièces supplémentaires à aménager [29m², 21m², 18m²]. Elles pourraient facilement devenir des chambres, un bureau ou un espace d'accueil. La création d'une salle d'eau permettrait également d'en faire un niveau indépendant.

À l'extérieur, les jardins comprennent de beaux massifs, des arbres matures, un potager...