

## Charmante maison de campagne, dans joli jardin paisible



## INFORMATION

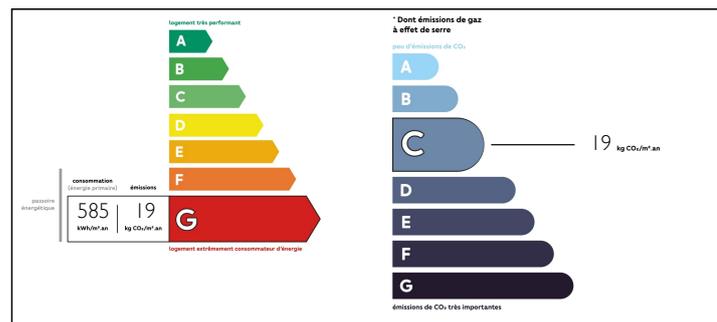
Ville:	Noyant-Villages
Département:	Maine-et-Loire
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	90 m2
Terrain:	1565 m2

## RÉSUMÉ

Jolie maison de 2 chambres située dans des jardins paysagers dans un hameau tranquille, avec studio in, garage, pergola, terrasse, et atelier. La propriété est située dans un petit hameau, à moins d'un kilomètre d'un petit village avec bar/restaurant. A 13 km et 14 km respectivement des bourgs du Lude et de Baugé, chacun avec ses châteaux, ses magasins, ses restaurants, ses supermarchés, et 17 km de La Flèche, centre touristique de la Sarthe avec son zoo renommé et Le Prytanné, lycée militaire. Le golf de Baugé est réputé pour être le plus beau parcours du département.



## 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 en bon état, dont la toiture et la plupart des fenêtres ont été remplacées et dont l'extérieur et les volets ont été repeints. Beaucoup de caractère, avec tomettes, poutres apparentes, grande cheminée. Chauffage par poêle à bois et radiateurs électriques. La fibre optique à haut débit est disponible. La fosse fonctionne, mais n'est pas conforme (trop petite).

### REZ-DE-CHAUSSÉE

HALL ( m2), avec des portes vers l'escalier, la salle de bain, chambre 2 et le salon.

SALLE DE BAINS (7.2 m2), avec baignoire, lavabo et WC

CHAMBRE 2 (7,5 m2)

SALON (28 m2), avec porte-fenêtre donnant sur la cour, cheminée avec insert

CUISINE (15 m<sup>2</sup>), équipée, avec porte donnant sur la cour, et la BUANDERIE (5,16 m<sup>2</sup>), avec four à pain

PREMIER ETAGE (poutres et plafonds mansardés, mesures prises avec une hauteur minimale de 1,8 m)

PALIER/CHAMBRE (8,4 m2)

SALLE DE DOUCHE (2.4 m2)

CHAMBRE 1 (7,5 m2), avec lucarne et velux

### EXTERIEUR

GARAGE DOUBLE, construit en bois et tôle ondulée

PERGOLA pour les repas en plein air

ATELIER/STOCKAGE

STUDIO/BUREAU/CHAMBRE avec CAVE

La propriété est située dans un petit hameau, avec portail ouvrant sur une cour gravillonnée. La maison est orientée plein sud, avec la terrasse et le pergola en face, et de beaux jardins sur le côté à l'arrière.

La propriété est située dans un endroit rural calme, avec des pistes de randonnée et un lac à proximité - idéal pour s'évader et se détendre.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **344 EUR**

## NOTES