

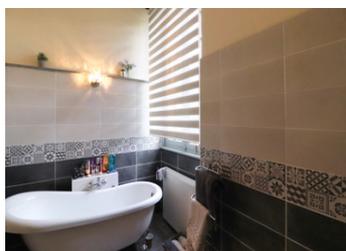
Ancienne école, avec grand terrain clôturé, pas loin du Loir

EXCLUSIF



## INFORMATION

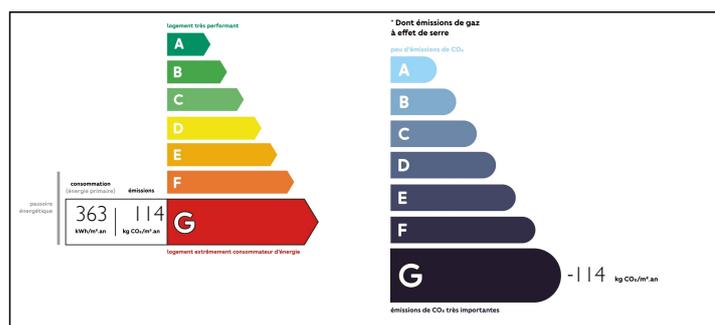
Ville:	Le Lude
Département:	Sarthe
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	116 m <sup>2</sup>
Terrain:	6290 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

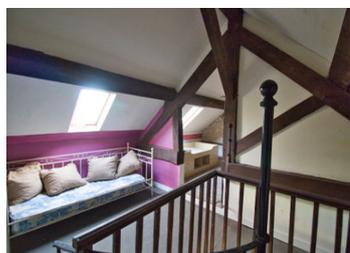
Grande propriété de 2 chambres, avec des pièces bien proportionnées avec de hauts plafonds et de grandes fenêtres, et un grand jardin clôturé, située dans un endroit calme à la campagne près de la rivière Loir (mais pas inondable). Possibilité de créer 2 chambres supplémentaires. Situation paisible, à seulement 4 km du joli village de Luché-Pringé et à 5 km de la ville du château du Lude - tous deux sur le Loir, avec leurs propres campings et piscines, et une variété de magasins, de restaurants et de cafés. Le Mans à 43 km, Tours à 60 km, Angers à 68 km - toutes avec des gares TGV à une heure ou une heure et demie de Paris. Campagne attrayante et lac de loisirs à Mansigné (11 km) pour le cyclisme, les randonnées et les sports nautiques.

## 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

Les pièces sont lumineuses, avec de grandes fenêtres et des pierres apparentes dans le salon. Une fois rénovée, cette propriété offrira une belle maison.

Chauffage central au fioul, simple vitrage, avec poêle à bois dans le salon. Fosse septique (micro-station) non conforme nécessitant quelques travaux. La toiture en ardoise nécessite aussi quelques travaux.

### REZ-DE-CHAUSSÉE

- HALL D'ENTRÉE/SALLE À MANGER (17 m<sup>2</sup>), sol en tommettes, portes vers la cuisine, le salon et la salle de bains, et escalier en bois vers le premier étage.
- SALON (30 m<sup>2</sup>), double exposition, avec murs en pierres apparentes et poêle à bois.
- CUISINE (21 m<sup>2</sup>), sol en tommettes, donnant sur le jardin
- SALLE DE BAINS (5 m<sup>2</sup>), avec baignoire sur pieds, douche, WC et lavabo
- CHAUFFERIE/ATELIER avec escalier en colimaçon menant à 2 pièces mansardées aménagées. Celles-ci peuvent servir de bureau et de chambre, une fois le chauffage installé.

### PREMIER ÉTAGE - plancher en bois

- Palier, avec couloir (2,7 m<sup>2</sup>) menant à la chambre mansardée
- CHAMBRE 1 (21 m<sup>2</sup>), avec vue sur le jardin
- CHAMBRE 2 (12 m<sup>2</sup>)
- Chambre mansardée qui peut être utilisée comme bureau ou chambre d'enfant.

### EXTÉRIEUR

Terrasse à l'arrière de la maison, donnant sur le grand jardin entièrement clôturé. Abri de jardin.

La propriété est située le long d'un chemin de campagne tranquille, en face d'un hôtel/restaurant/spa situé au bord de la rivière. Elle offre une parfaite tranquillité, avec les avantages d'être proche d'une ville avec des magasins et des restaurants.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **651 EUR**

## NOTES