

Adorable petite maison, sur son grand terrain en lisière du village

EXCLUSIF



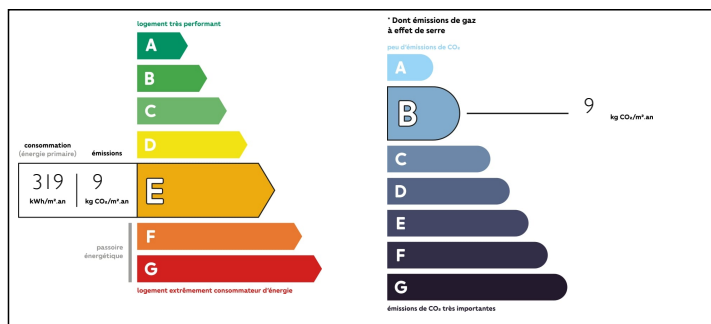
## INFORMATION

|              |                |
|--------------|----------------|
| Ville:       | Mouliherne     |
| Département: | Maine-et-Loire |
| Ch:          | I              |
| SdB:         | I              |
| Surface:     | 66 m2          |
| Terrain:     | 2199 m2        |

## RÉSUMÉ

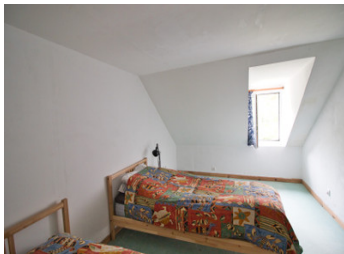
Charmante maison pleine de caractère, datant environ du 15e siècle, sur grand terrain avec garage/débarras. Dans un joli village avec commerces et restaurants. À 9 km de Noyant et Vernantes, avec supermarchés, écoles et collège. À 14 km de la ville historique de Baugé, avec son château du 15e siècle, l'Hôtel-Dieu et l'Apothicaire, et son terrain de golf. Saumur est à 30 km, Angers est à 53 km (ville avec gare TGV), Tours est à 60 km (ville avec gare TGV et aéroport international). Charmante demeure pour résidence principale ou secondaire.

## 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: **144 EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

La maison a été partiellement rénovée, avec une nouvelle cuisine et une nouvelle salle de douche, des sols carrelés, des murs isolés et la plupart des fenêtres à double vitrage - mais les murs épais, les vieilles poutres et la cheminée conservent l'histoire et le caractère de la propriété.

Elle est raccordée au tout-à-l'égout, et la fibre est disponible.

Le bien se trouve dans une petite ruelle à la périphérie du village, à seulement 350 m du centre.

La porte d'entrée s'ouvre sur un grand SALON (25 m<sup>2</sup>), avec une cheminée ouverte, un escalier en colimaçon menant au premier étage et des portes-fenêtres donnant sur le jardin.

Une porte ouverte mène à la CUISINE/SALLE À MANGER (22 m<sup>2</sup>), entièrement équipée, avec cheminée.

La SALLE D'EAU (4,1 m<sup>2</sup>), avec douche, lavabo et w.c. sanibroyeur, se trouve à côté de la cuisine.

À l'étage, un petit palier mène à une chambre (10 m<sup>2</sup>), qui à son tour mène à la chambre (9 m<sup>2</sup>) avec lucarne.

Il y a un grand jardin, une partie un peu sauvage, avec un garage/appentis, et 2 entrées.

La propriété vaut la peine d'être visitée si vous recherchez une petite demeure charmante et pleine de caractère dans un cadre villageois.

Pour ceux qui ont besoin de plus d'espace, la propriété adjacente est également à vendre : <https://>