

Maison de maître with gîte, heated pool and outbuildings in the Anjou vineyards.



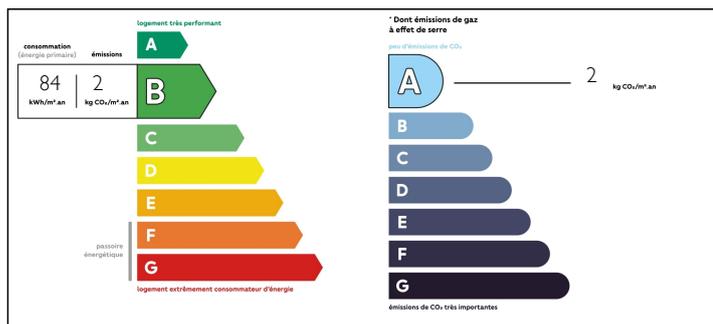
## INFORMATION

Ville:	Chaufonds-sur-Layon
Département:	Maine-et-Loire
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	380 m <sup>2</sup>
Terrain:	25000 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

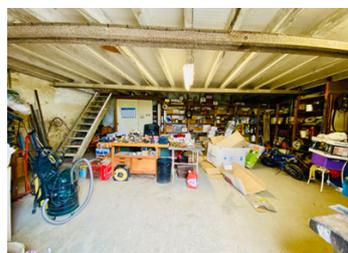
Cette belle maison du XIXe siècle est située au cœur de la campagne de la vallée du Layon. Construite en 1898, elle a été soigneusement rénovée pour offrir un excellent niveau de confort et d'efficacité énergétique, ce qui est rare dans ce type de maison de caractère. La propriété comprend environ 380 m<sup>2</sup> de surface habitable ; la maison principale est pleine de charme et d'éléments de caractère et dispose de 4 chambres. L'annexe a été louée avec succès comme gîte et dispose de 2 chambres supplémentaires. Cette propriété convient parfaitement à une famille souhaitant exploiter un gîte ou une chambre d'hôtes. Les dépendances offrent un grand potentiel pour stocker des véhicules, créer un grand atelier et créer un logement supplémentaire. A l'extérieur, vous trouverez un grand jardin, des oliviers matures, un grand jardin potager et une superbe piscine chauffée avec terrasse. Le cadre est paisible avec les commodités du...

## 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 principale :

Au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée menant à - Salle à manger [21m<sup>2</sup>] et grande salle de réception [23m<sup>2</sup>], avec cheminées d'époque ; Bureau [19.5m<sup>2</sup>]. Cuisine / salle à manger [26m<sup>2</sup>] avec mezzanine. Buanderie [8m<sup>2</sup>], salle de douche, WC. (Accès au gîte).

Un bel escalier en bois massif mène au premier étage.

Le premier étage :

Chambre principale [25m<sup>2</sup>] ; salle de bain [13m<sup>2</sup>] ; grand dressing avec rangement [17.7m<sup>2</sup>] ; chambre 2 [23m<sup>2</sup>] ; salle de douche ; WC séparé. Mezzanine [5.5m<sup>2</sup>] et petite pièce avec lavabo.

Deuxième étage :

Grand palier et 2 chambres [13.3m<sup>2</sup> & 14.2m<sup>2</sup>] avec poutres apparentes et deux petites pièces à finir (salle d'eau et WC ?).

Le Gîte, d'une surface habitable de 118 m<sup>2</sup>.

Au rez-de-chaussée :

Grande salle à manger/salon [48m<sup>2</sup>], chambre [11m<sup>2</sup>], salle d'eau ; cuisine [4.7m<sup>2</sup>].

Au premier étage :

Chambre 2 [13,5m<sup>2</sup>] avec rangement intégré ; Grand salon [32m<sup>2</sup>].

La propriété est chauffée par un mélange de chauffage au sol, de radiateurs et de pompe à chaleur. Les fenêtres sont toutes à double vitrage.

A l'extérieur :

Le terrain est engazonné autour de l'impressionnante allée bordée d'arbres et il y a un grand jardin paysager avec des arbres matures autour de la piscine chauffée [10 x 5m] et de la terrasse. Une grange à deux étages d'environ 110m<sup>2</sup> pourrait être un atelier spacieux ou converti pour fournir un logement supplémentaire. Le grand hangar avec bureau/studio et WC, douches serait

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1166 EUR

## NOTES