

**\*Réduit 179,500 à 164,000\*** Une maison de 2 chambres très spacieuse et sécurisée dans un village tranquille.



## INFORMATION

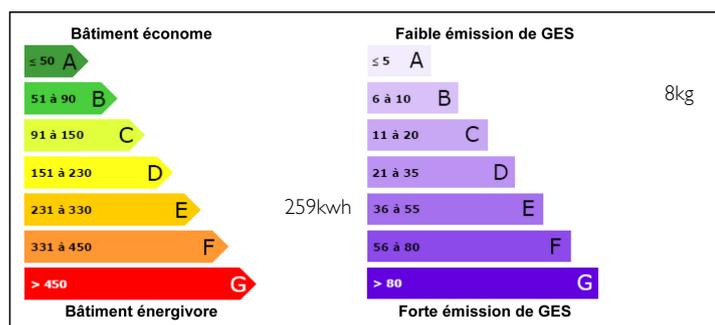
|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Ville:       | La Breille-les-Pins |
| Département: | Maine-et-Loire      |
| Ch:          | 2                   |
| SdB:         | 1                   |
| Surface:     | 120 m2              |
| Terrain:     | 355 m2              |



## RÉSUMÉ

Une belle maison, au cœur d'une région très populaire pour le tourisme, qui dispose de 2 jardins faciles à entretenir et d'un potentiel d'extension de 3 greniers, parfaite pour maison de vacances pour une famille. La propriété est située à 20 minutes du centre de Saumur avec un bon accès à l'A85, Tours est à environ 50 minutes avec son aéroport et le TGV pour Paris et le port de Ferry de Caen est à environ 2 heures et 30 minutes.

## 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

La propriété offre un double garage avec portes automatiques, fenêtres double vitrage PVC avec volets roulants électriques et Nouvelle pompe à chaleur installée en novembre 2023. Vous entrez dans la propriété par un hall d'entrée lumineux, à droite se trouve une chambre double (13m<sup>2</sup>) avec accès à la salle de bain et à gauche vous trouverez un salon avec une magnifique cheminée Prussienne et un bureau. Une cuisine fonctionnelle (13m<sup>2</sup>) avec buanderie et WC, mène à un salon avec accès à l'un des jardins, une pièce de rangement et une charmante salle à manger (22m<sup>2</sup>) avec une cheminée et des poutres apparentes. L'accès à une petite cave et à un second jardin se fait par la salle à manger et un escalier mène également à une grande chambre mansardée. A l'extérieur, il y a deux jardins de cour de 35m<sup>2</sup> et 110m<sup>2</sup>, le plus grand jardin est accessible aux véhicules par un portail automatique et dispose d'une terrasse ensoleillée, parfaite pour recevoir des invités.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## NOTES