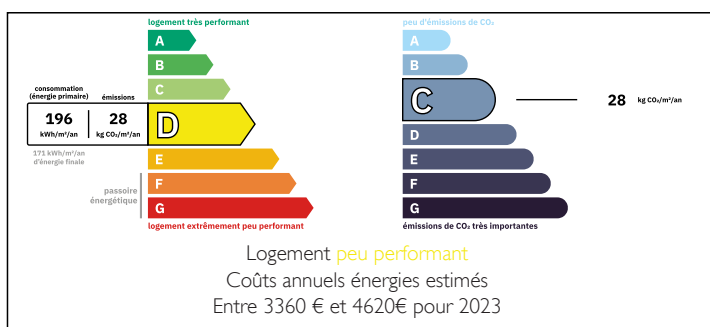


Maison de centre ville exceptionnelle au cœur de Sablé-sur-Sarthe avec piscine, jardin et dépendances.

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	Sablé-sur-Sarthe
Département:	Sarthe
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	180 m <sup>2</sup>
Terrain:	1517 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Cette charmante maison de centre ville a été soigneusement restaurée, offrant tout le confort de la vie moderne. Située au cœur d'une ville animée, la propriété offre un cadre de vie exceptionnel avec sa piscine intérieure chauffée par des panneaux solaires, son grand jardin privé et ses dépendances, pouvant être aménagées en atelier, espace de rangement ou salle de réception.

À l'intérieur, la maison présente un travail artisanal de grande qualité, avec des portes et des escaliers en chêne massif et des finitions haut de gamme dans toutes les pièces. Chaque détail a été soigneusement considéré, ce qui a permis de créer une résidence élégante et accueillante qui a été pendant de nombreuses années le foyer chéri d'une famille.

À moins de deux heures de train de Paris, cette propriété est un choix idéal pour y vivre à plein temps...

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

Au rez-de-chaussée, le salon traditionnel est équipé d'une cheminée avec insert, de poutres apparentes et de doubles portes donnant sur le couloir. De là, un bureau offre un espace idéal pour travailler à domicile, ou pourrait être transformé en chambre supplémentaire grâce à la salle de bains située à proximité. Une salle à manger séparée communique avec une cuisine lumineuse et aérée, entièrement équipée, dont les portes donnent sur une terrasse ensoleillée.

Le premier étage offre un charmant palier, deux chambres confortables, un bureau/salle de télévision, ainsi qu'une salle de bains et des toilettes. Au deuxième étage, vous trouverez deux autres chambres, un palier spacieux et une troisième salle de bains.

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

Un patio central offre un espace agréable pour les repas d'été et mène directement à la piscine intérieure, chauffée par des panneaux solaires et une pompe à chaleur. Au-delà, un joli jardin relie la piscine à une dépendance séparée comprenant un double garage, un abri à bois et un atelier/studio spacieux, idéal pour les loisirs, le rangement ou les réceptions familiales.

Un deuxième jardin avec sa propre entrée offre la possibilité de créer une résidence secondaire, ce qui rend cette propriété vraiment polyvalente.

## NOTES

-----

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