

## Maison de ville de caractère avec garage, cour et dépendance



EXCLUSIF

## INFORMATION

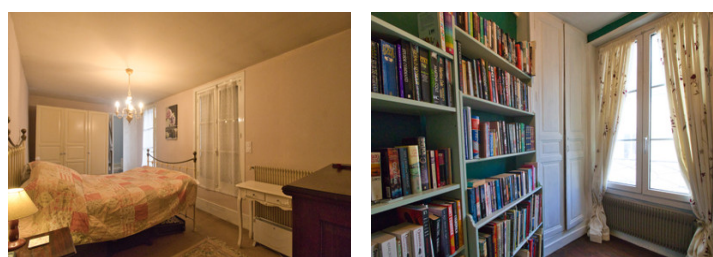
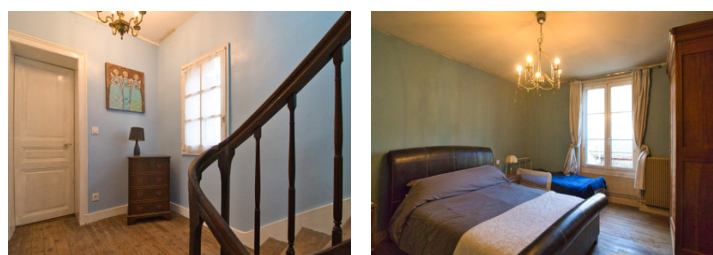
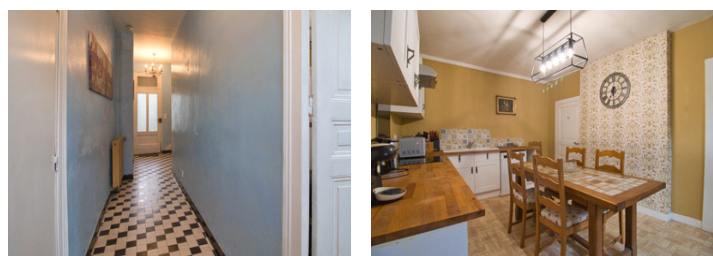
Ville:	Montval-sur-Loir
Département:	Sarthe
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	140 m <sup>2</sup>
Terrain:	210 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

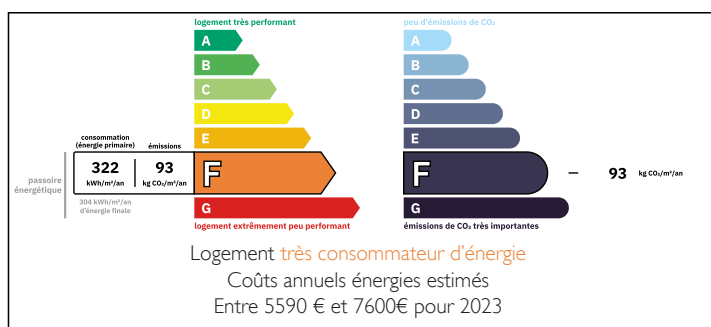
Située au centre de Montval-sur-Loir, cette spacieuse maison de ville de caractère offre une généreuse surface habitable répartie sur trois niveaux, ainsi qu'une dépendance indépendante en pierre présentant un beau potentiel d'aménagement (sous réserve des autorisations nécessaires).

La propriété conserve ses volumes d'origine avec de belles hauteurs sous plafond et comprend également un garage, une cave et une cour privée à l'arrière.

Montval-sur-Loir est une ville de marché dynamique au cœur de la Vallée du Loir, à proximité des vignobles des Côteaux du Loir, du circuit des 24 Heures du Mans, de la forêt de Bercé, des lacs de Marçon et de La Chartre-sur-le-Loir. Elle dispose de nombreux commerces et services, ainsi que d'une gare SNCF avec liaisons directes vers Tours et Le Mans et correspondances TGV pour Paris. L'aéroport international de Tours est à seulement 42



## 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 traditionnelle en pierre avec des murs en maçonnerie d'environ 50 cm d'épaisseur et des doublages intérieurs en brique. La toiture est de charpente bois avec couverture en ardoises naturelles et combles aménagés. Les fenêtres sont un mélange de menuiseries bois et PVC, principalement en double vitrage, avec quelques éléments encore en simple vitrage. Raccordée au tout-à-l'égout.

La propriété a conservé son caractère d'origine et offre un potentiel d'amélioration énergétique, notamment par l'installation d'une nouvelle chaudière et le renforcement de l'isolation.

REZ-DE-CHAUSSÉE – entièrement carrelé

Hall d'entrée (5,83 m<sup>2</sup>), avec portes donnant sur la cuisine et le garage

Cuisine (16,17 m<sup>2</sup>), équipée avec meubles et plan de travail en bois

Buanderie (6,6 m<sup>2</sup>), avec évier et branchement pour lave-linge

WC séparé (1,42 m<sup>2</sup>) WC avec broyeur intégré

Dégagement arrière (5 m<sup>2</sup>), avec accès au bureau, à la cave et à la cour, et escalier

Bureau / pièce annexe (10,25 m<sup>2</sup>), à l'arrière du garage, séparée par un rideau

Garage (17,41 m<sup>2</sup>), avec porte basculante de 3 m de large

Cave sous la salle à manger, très basse de plafond, avec cuve à fioul

PREMIER ÉTAGE – parquet bois

Palier (4,49 m<sup>2</sup>), desservant le salon et la chambre 2  
Salon (21,83 m<sup>2</sup>), fenêtres donnant sur la rue, portes vers la bibliothèque et la chambre 1, cheminée non fonctionnelle

Bureau / bibliothèque (4,79 m<sup>2</sup>)

Chambre 1 (18,37 m<sup>2</sup>)

Chambre 2 (15,33 m<sup>2</sup>), avec salle d'eau privative (3,25 m<sup>2</sup>) WC avec broyeur intégré

DEUXIÈME ÉTAGE

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1793 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES