

Maison de caractère face à la Loire – Montsoreau – Fort potentiel habitation / activité



EXCLUSIF

INFORMATION

Ville:	Montsoreau
Département:	Maine-et-Loire
Ch:	I
SdB:	I
Surface:	105 m ²
Terrain:	20 m ²



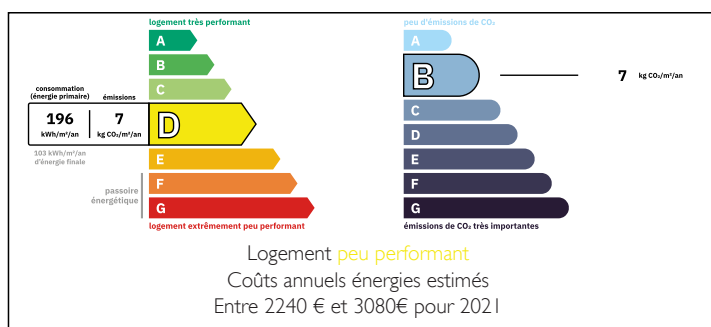
RÉSUMÉ

Rare sur le secteur ! Située face à la Loire, au cœur du magnifique village de Montsoreau, classé parmi les « Plus Beaux Villages de France », cette propriété est une véritable pépite immobilière.

Montsoreau séduit par son cadre exceptionnel : marché dominical réputé, brocante mensuelle, château emblématique, nombreux restaurants, cafés, rues pavées pleines de charme, boutiques d'artisans et vues imprenables sur la Loire et Candes-Saint-Martin.

Idéalement située entre Saumur et Chinon, la commune bénéficie d'un accès facile par la route, le train (Tours, Angers, Paris) et les aéroports de Tours, Poitiers et Nantes. Toutes les commodités sont à proximité : commerces, hôpitaux, cinémas, restaurants...

DPE



Actuellement exploitée en crêperie artisanale, la

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

Rez-de-chaussée

Porte d'entrée depuis le trottoir. Stationnement dans la rue. (La maison et la route sont élevées par rapport au quai et n'ont pas eu de problèmes d'inondation.)

Salon : 5,2 m x 5,3 m = 28,4 m². Fenêtres à double vitrage à l'avant face à la Loire. 2 radiateurs électriques modernes. Cheminée.

Cuisine : 5,3 m x 3,3 m = 17,6 m² plus un espace de rangement et accès à deux caves à vins sous la maison. L'équipement professionnel de la cuisine sera retiré par le propriétaire.

WC accessible aux personnes à mobilité réduite 2,5 m².

Premier étage

Grand espace avec cage d'escalier centrale pouvant facilement être divisé en deux chambres ou laissé ouvert pour former une suite parentale avec dressing et bureau. 5,4 x 5,2 = 28 m² avec deux fenêtres donnant sur la Loire. Salle de bains 2,3 x 2,3 = 5,4 m² avec baignoire, lavabo, WC et fenêtre intérieure.

Deuxième étage

Un escalier de grenier permet actuellement d'accéder au dernier étage. (Il pourrait éventuellement être remplacé par un escalier en colimaçon/hélicoidal). La pièce du deuxième étage (5,5 x 4,6 = 26,2 m²) est dotée d'un sol stratifié, de poutres apparentes et d'une porte vitrée avec barrière de sécurité. Une porte arrière s'ouvre sur une belle terrasse privée ensoleillée, 4,3 x 4,6 = 20 m², avec un nouveau revêtement de sol et un mur d'enceinte.

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

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **637 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES