

**SOUS OFFRE - Ancien presbytère élégant situé dans un village tranquille, avec 5 chambres et jardin privé**

**EXCLUSIF**



## INFORMATION

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Ville:       | Épineu-le-Chevreuil |
| Département: | Sarthe              |
| Ch:          | 5                   |
| SdB:         | 2                   |
| Surface:     | 239 m2              |
| Terrain:     | 1288 m2             |

## RÉSUMÉ

Si vous recherchez une maison traditionnelle avec charme et élégance, cette propriété est à voir. Les pièces spacieuses de cet ancien presbytère sont lumineuses et aérées, grâce à leurs grandes fenêtres à l'avant et à l'arrière qui donnent sur le jardin. À la fois intime et bien intégrée, cette maison offre le cadre idéal pour une résidence familiale ou secondaire.

Partiellement rénovée par les propriétaires actuels, la maison est entièrement isolée et bénéficie d'une pompe à chaleur récemment installée ainsi que d'un chauffage central au fioul, garantissant chaleur et confort pendant les mois d'hiver. Le plus gros des travaux est déjà terminé, mais vous aurez encore la possibilité d'y apporter une touche personnelle et de mettre cette magnifique maison en harmonie avec votre goût.

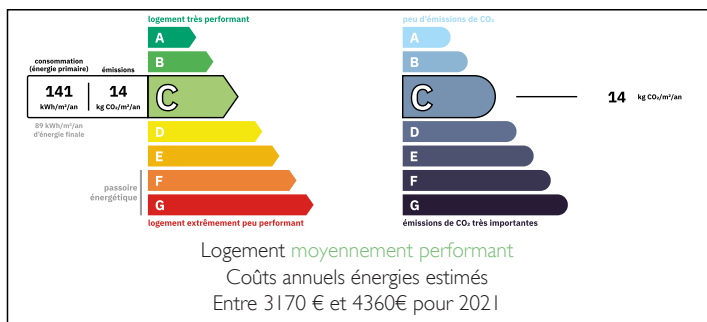
Toutes les commodités locales, y compris les écoles,

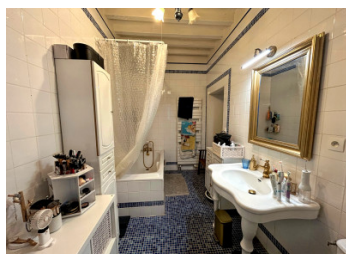
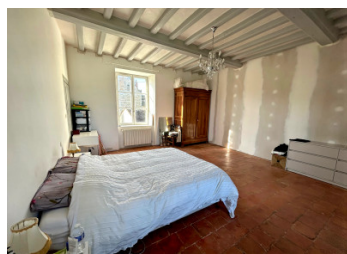
NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications 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.



## DPE





## DESCRIPTION

Un élégant hall d'entrée au rez-de-chaussée mène, d'un côté, à un vaste salon et, de l'autre, à une salle à manger familiale. Au-delà de la salle à manger se trouvent la grande cuisine indépendante et une salle d'eau (à compléter); de grandes baies vitrées à l'avant et à l'arrière du bâtiment inondent le rez-de-chaussée de lumière.

De l'entrée, un imposant escalier en bois mène au palier central du premier étage, où se trouvent deux chambres d'un côté et deux autres chambres ainsi qu'une salle de bains familiale de l'autre. Un second escalier mène au palier du deuxième étage et à une autre chambre, actuellement utilisée comme bureau/salle de loisirs. Un grenier pratique situé au même niveau offre un espace de rangement et pourrait être aménagé pour créer des pièces supplémentaires si nécessaire.

À l'extérieur, se trouve un jardin à l'avant, agrémenté d'un magnifique magnolia, délimité par un muret en pierre et une balustrade. À l'arrière de la propriété, un jardin privé et clos, avec pelouse, arbres et arbustes matures. On trouve également à l'arrière une annexe partiellement rénovée qui pourrait être aménagée en espace pratique et fonctionnel.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 918 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES

Cette vaste propriété ferait une maison familiale idéale, une résidence secondaire ou pourrait même être transformée en chambres d'hôtes.

-----

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