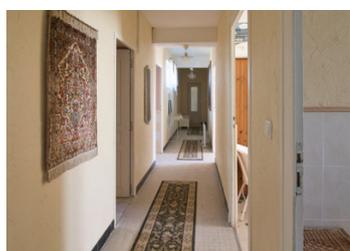


Fermette, avec dépendances sur 1 HA de terrain

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Noyant-Villages
Département:	Maine-et-Loire
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	129 m <sup>2</sup>
Terrain:	9043 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

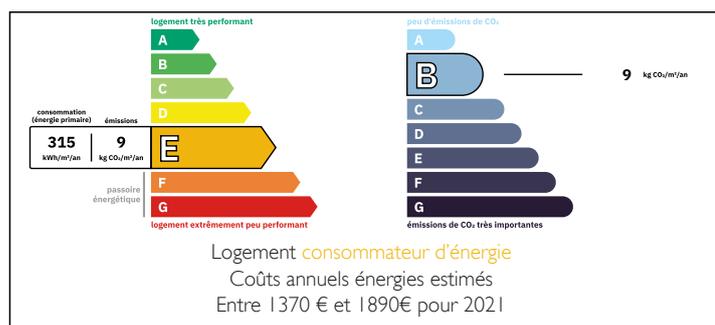
Fermette de plain-pied de 3 chambres, avec 5 boxes à chevaux, de grands bâtiments agricoles et presque un hectare de terrain, dans un endroit calme à seulement 4 km de Noyant-Villages avec toutes commodités.

Noyant-Villages délimité au sud par la vallée de la Loire appartient à la région naturelle et historique du Pays Beaugois, sur un plateau peu boisé mais comprenant des zones humides et forestières classées et protégées pour leur intérêt écologique.

Héritages de seigneuries prospères puis d'implantations de châteaux à vocation plus résidentielle, de nombreux sites patrimoniaux jalonnent la commune, qui compte par ailleurs des équipements de loisirs et un environnement naturel riche.

Villes du Lude et de Baugé à 16 km et 22 km,

## 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 maison a été utilisée comme résidence secondaire, mais est parfaitement habitable. L'électricité a été refaite. Outre le poêle à bois dans la deuxième salle de réception, la propriété est chauffée par des radiateurs à infrarouge installés au plafond. Le système d'assainissement individuel n'est pas conforme.

La porte d'entrée s'ouvre sur une grande CUISINE/SALON (32,5 m<sup>2</sup>), avec cuisine équipée et îlot central.

De cette pièce, en descendant quelques marches, se trouve une autre grande salle de réception (22,2 m<sup>2</sup>), avec un SALON avec poêle à bois, et un SALON DIN.

Un long couloir (15 m<sup>2</sup>) donne accès à

- 3 grandes CHAMBRES (16 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup> et 13 m<sup>2</sup>)
- SALLE DE BAIN (7,5 m<sup>2</sup>) avec lavabo et baignoire
- SALLE DE DOUCHE (7 m<sup>2</sup>) avec douche, lavabo et WC
- WC (2,25 m<sup>2</sup>)
- BUANDERIE (12,8 m<sup>2</sup>), avec plomberie pour machine à laver, et porte donnant sur le jardin.

## DÉPENDANCES

- Ecurie (84 m<sup>2</sup>), avec hangar ouvert, 5 boxes à chevaux et espace de stockage, et grenier au dessus.
- Petite maison (20 m<sup>2</sup>)
- Bâtiments agricoles (98 m<sup>2</sup> et 78 m<sup>2</sup>), dont un avec grenier au-dessus.

Le JARDIN est composé de pelouse, d'arbustes et d'arbres matures et d'un puits. Derrière la maison se trouve un grand champ.

Avec quelques travaux supplémentaires, cette grande propriété a le potentiel de devenir une maison très confortable, avec ses nombreuses dépendances et son grand terrain.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **454 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES