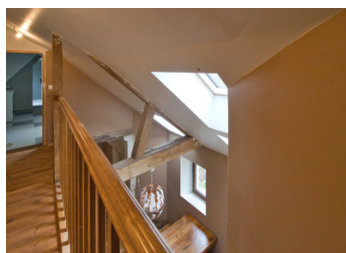


Charmante maison restaurée avec des matériaux et techniques respectueux de l'environnement

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Marçon
Département:	Sarthe
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	104 m2
Terrain:	443 m2

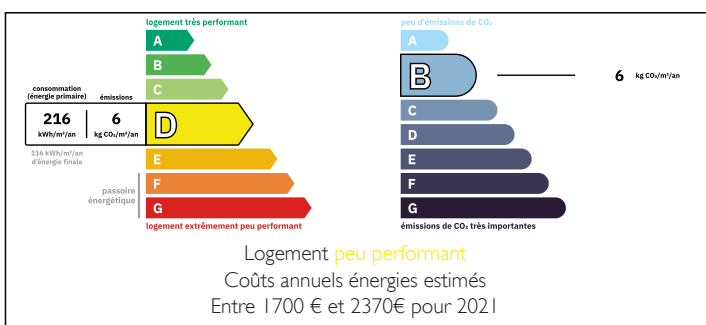
RÉSUMÉ

Cette maison de village de 2 à 3 chambres a été modernisée avec soin et dispose d'un jardin clos privé. Elle se trouve à quelques minutes à pied des magasins, d'un restaurant et d'un café. Avec des travaux supplémentaires, il est possible de créer une superbe chambre principale, une autre pièce au rez-de-chaussée et de fermer la véranda, ce qui ajouterait une surface habitable considérable à cette propriété déjà spacieuse.

Situation parfaite à la périphérie de ce joli village, dans les Coteaux du Loir, entourée d'une campagne vallonnée avec ses forêts, ses rivières et ses lacs.

Accès facile à Tours (46 km) et au Mans (51 km), soit en train depuis la ville voisine de Château du Loir, soit en voiture. Les deux villes sont reliées à Paris par le TGV.

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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 628 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Le bien a été largement rénové depuis 2013, avec la création d'un espace de vie supplémentaire. Les rénovations ont été effectuées en mettant l'accent sur les techniques de construction traditionnelles, naturelles et écologiques (enduits à la chaux, nouvelle toiture sur la maison principale avec isolation en ouate de cellulose, fenêtres à triple vitrage, poêle de masse à haut rendement, système de chauffage/aération, escalier sur voûte sarrasine, pierre de tuffeau locale).

Elle offre un cadre de vie accueillant et ouvert

Il reste des travaux à effectuer, mais la maison est parfaitement confortable et habitable.

Un portail simple et un portail double mènent à la propriété depuis la rue, permettant l'accès d'une voiture.

REZ-DE-CHAUSSÉE - un mélange de parquet et de carreaux de terre cuite

Hall d'entrée (5,4 m²)

Salle à manger (21,47 m²) avec poutres apparentes et plafond cathédrale, et escalier menant au 1er étage, ouvrant sur le salon (18,3 m²) et la cuisine équipée (12,54 m²).

Le POELE DE MASSE en briques domine la pièce, avec ses bancs intégrés et sa plaque de cuisson. Ce poêle à bois efficace est conçu pour ne brûler que quelques heures par jour, la chaleur emmagasinée dans les briques étant progressivement libérée pendant des heures.

La maison dispose également d'un SYSTÈME DE VENTILATION sur mesure permettant d'aérer la maison avec de l'air frais en été et de l'air tempéré en hiver en dirigeant l'air frais à travers un réseau d'échangeurs de chaleur sous chaque pièce de la maison. Possibilité de raccordement à des panneaux solaires.

SALLE...