

Charmante maison d'époque avec piscine couverte, 1 ha de terrain et vues superbes sur les vignobles angevins.



## INFORMATION

Ville:	Blaison-Saint-Sulpice
Département:	Maine-et-Loire
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	216 m <sup>2</sup>
Terrain:	9995 m <sup>2</sup>

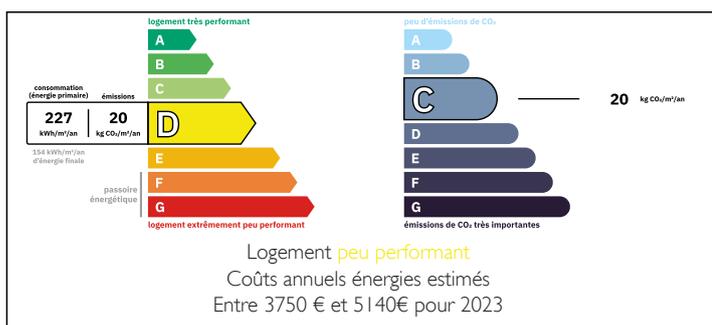
## RÉSUMÉ

Cette charmante propriété rurale est un véritable bijou caché, niché dans les vignobles vallonnés près d'un village populaire de l'Anjou. Idéale comme résidence secondaire ou maison de famille, elle offre tout l'espace nécessaire pour se détendre et profiter de la nature.

La maison conserve des éléments d'époque tels que la pierre de tuffeau, l'ardoise, les poutres apparentes, une cheminée d'origine et des plafonds voûtés, le tout soigneusement restauré. Une vue imprenable sur les vignobles et la vallée est l'un des points forts – tout simplement magnifique !

Les extérieurs comprennent une grande piscine chauffée et couverte, une terrasse ensoleillée, des massifs fleuris, les prairies clôturées et un potager. Une grande grange en pierre et bois offre des espaces pratiques et un potentiel de développement.

## 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:** 1243 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Une demeure idyllique à la campagne avec 216 m<sup>2</sup> habitables sur deux niveaux, avec une suite parentale au rez-de-chaussée. Idéale comme spacieuse résidence secondaire ou habitation principale flexible, cette propriété de caractère est prête à accueillir ses nouveaux propriétaires.

Description de la maison :

Rez-de-chaussée :

Hall d'entrée lumineux (9,6 m<sup>2</sup>) avec escalier menant à une mezzanine (35 m<sup>2</sup> au sol, plafond mansardé).

Un salon avec poêle à bois (35 m<sup>2</sup>), deux portes vitrées ouvrant sur la terrasse. Une salle de réception (32 m<sup>2</sup>) avec porte vitrée vers la véranda et escalier menant à l'étage. Une salle à manger (34 m<sup>2</sup>) avec grande cheminée en pierre ; marches vers la cuisine équipée (14 m<sup>2</sup>). Un cellier/cave (9 m<sup>2</sup>); une véranda (11 m<sup>2</sup>) avec portes coulissantes donnant sur la terrasse.

Suite parentale avec salle de bain attenante (8 m<sup>2</sup>) et dressing (3 m<sup>2</sup>).

Couloir desservant WC et lavabo (1,8 m<sup>2</sup>), buanderie (7 m<sup>2</sup>) avec accès au jardin.

Au 1er étage :

Palier avec rangements intégrés.

Chambre 2 (15 m<sup>2</sup>, hauteur sous plafond > 1,8 m) avec Velux.

Chambre 3 (10,5 m<sup>2</sup>, hauteur > 1,8 m) avec Velux.

Salle d'eau avec lavabo et Velux (2,3 m<sup>2</sup>, hauteur > 1,8 m), WC indépendant.

Installations :

Chauffage central par pompe à chaleur, chaudière au fioul et poêle à bois.

Eau chaude sanitaire produite par la chaudière au fioul.

Assainissement individuel par micro-station.

Connexion internet par fibre optique.

À l'extérieur :

Terrain d'environ 1 hectare, comprenant jardin,