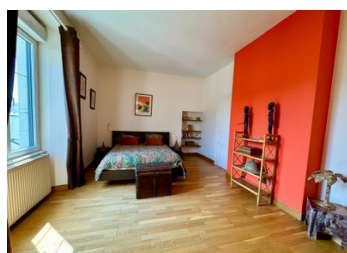


Superbe demeure de 10 pièces à Champigné, restaurée clé en main avec jardin et piscine.



## INFORMATION

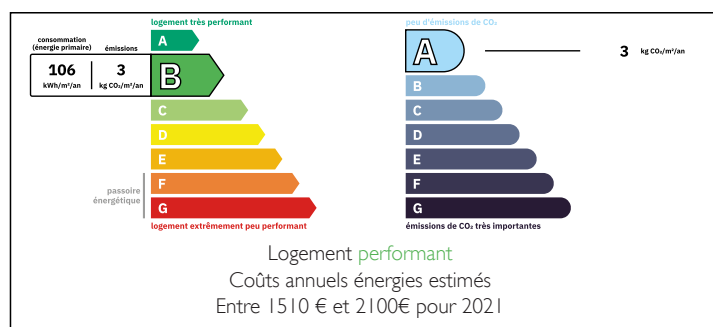
Ville:	Les Hauts-d'Anjou
Département:	Maine-et-Loire
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	245 m <sup>2</sup>
Terrain:	1034 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

À Champigné, charmante bourgade de l'Anjou, cette élégante maison de ville a été entièrement restaurée avec soin et matériaux de qualité. Elle offre de beaux volumes avec quatre chambres, dont une avec salle de bains attenante, ainsi qu'un annexe indépendant idéal pour recevoir famille ou invités. La cuisine-salle à manger, spacieuse et prolongée, a été pensée pour le plaisir de cuisiner et de recevoir. À l'extérieur, une piscine bordée de bois s'intègre dans un grand jardin clos, arboré et planté avec goût, garantissant intimité et tranquillité. Les espaces intérieurs sont décorés avec élégance et ne nécessitent aucun travaux pour s'y installer immédiatement. Située dans une petite ville dynamique, la maison profite de toutes commodités sur place et d'un accès rapide à Angers, Le Mans et Paris.

## 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 comprend :

Rez-de-chaussée : hall d'entrée (12 m<sup>2</sup>) menant à une superbe pièce de vie ouverte d'environ 70 m<sup>2</sup> avec salon, salle à manger et cuisine entièrement équipée, complétée par un coin buanderie. Bureau (17 m<sup>2</sup>), chambre 1 (10 m<sup>2</sup>), salle d'eau, WC séparés avec lave-mains.

1er étage : charmant escalier en bois, palier (9 m<sup>2</sup>), chambre 2 (17,5 m<sup>2</sup>), chambre 3 (15 m<sup>2</sup>), chambre 4 avec dressing (14 m<sup>2</sup>), une belle salle de bains (baignoire, douche, WC, sauna) de 11,5 m<sup>2</sup>.

2e étage : grande pièce (13 m<sup>2</sup>) avec petit dressing (3 m<sup>2</sup>), chambre 5 (16,5 m<sup>2</sup>).

Annexe indépendante : de plain-pied, avec murs en pierre apparente et sols en tommettes, comprenant une chambre, un dressing et une salle d'eau avec WC.

Extérieur:

Le terrain clos de 1 034 m<sup>2</sup> est accessible par portail électrique et dispose d'un stationnement pour trois véhicules. La terrasse spacieuse jouxte une piscine en structure bois, entourée d'une terrasse en bois avec couverture rétractable, offrant une parfaite intimité. Le jardin, joliment arboré et fleuri, est un véritable havre de paix avec rosiers, noyer, figuier et kiwis. Une dépendance située près du second accès comprend un atelier, un garage ouvert, un bûcher et un abri à vélos.

La maison bénéficie d'un chauffage par pompe à chaleur, de double vitrage haut de gamme et d'un chauffage au sol au rez-de-chaussée, garantissant confort thermique et isolation phonique. L'ensemble offre une excellente performance énergétique tout en préservant le caractère de la demeure, au cœur d'une charmante petite...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES