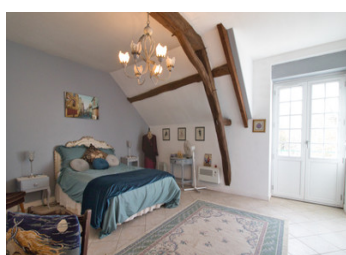
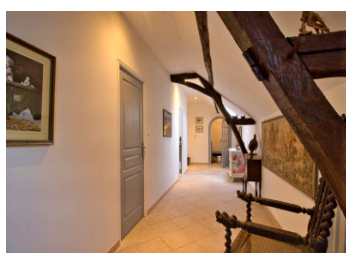


Propriété en bord de Sarthe avec maison principale, salle de réception polyvalente et terrain



## INFORMATION

Ville:	Sablé-sur-Sarthe
Département:	Sarthe
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	249 m <sup>2</sup>
Terrain:	9457 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

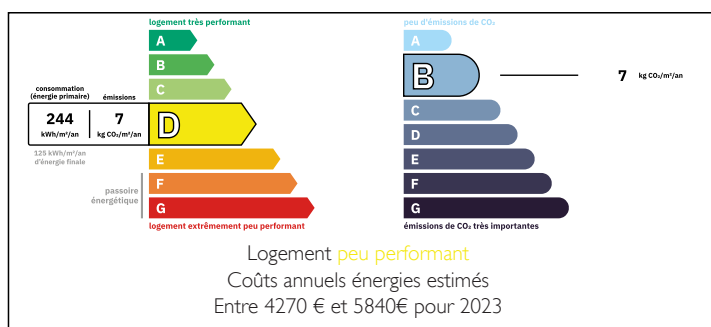
Charmante propriété en bord de rivière offrant caractère, beaux volumes et fort potentiel, dans un environnement paisible à quelques minutes d'une ville animée.

La maison principale, lumineuse, dispose de pièces de réception ouvertes sur les terrasses et les jardins avec vue sur la rivière, ainsi que de chambres bien réparties, dont une suite parentale avec salle d'eau.

Une salle de réception indépendante d'environ 230 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités : événements, activité professionnelle ou projet de gîte, dans un cadre unique avec terrasse et cascade.

À proximité de Sablé-sur-Sarthe, ville attractive avec commerces, services, port de plaisance et gare TGV (Le Mans, Angers, 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

Implantée dans un environnement paisible en bord de rivière, cette propriété de caractère offre une combinaison rare de charme, de volumes et de polyvalence. Elle comprend une maison principale, une vaste salle de réception indépendante et un terrain d'un peu moins d'un hectare bordé par la Sarthe.

La maison principale, datant d'environ 100 ans, développe près de 250 m<sup>2</sup> habitables et séduit par ses belles hauteurs sous plafond et ses poutres apparentes. Sa toiture en ardoise et sa structure traditionnelle lui confèrent un cachet authentique. Le chauffage est assuré par un poêle à bois, des radiateurs électriques ainsi qu'une pompe à chaleur offrant chauffage et climatisation. L'assainissement est non conforme. La propriété dispose d'un portail électrique, de clôtures en bois récentes adaptées aux chevaux, d'un garage attenant et d'une cave.

Au rez-de-chaussée, une entrée dessert une cuisine aménagée, un espace salle à manger et un grand salon avec poêle à bois, largement ouvert sur la rivière par de larges baies vitrées. Une terrasse périphérique prolonge les pièces de vie et offre de belles vues sur les jardins et l'eau. Toutes les pièces bénéficient d'un accès direct à l'extérieur. Ce niveau comprend également deux chambres, une salle de bains, une buanderie et des WC séparés.

À l'étage, le premier niveau propose trois chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau privative. Les autres chambres se partagent une salle de bains familiale ainsi que des WC indépendants.

Le second bâtiment est une salle de réception polyvalente d'environ 230 m<sup>2</sup>, isolée...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 2398 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES