

Propriété privée de 4/5 chambres avec piscine chauffée et étang, à quelques minutes des 24 Heures du Mans



## INFORMATION

Ville:	Le Mans
Département:	Sarthe
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	187 m2
Terrain:	17964 m2



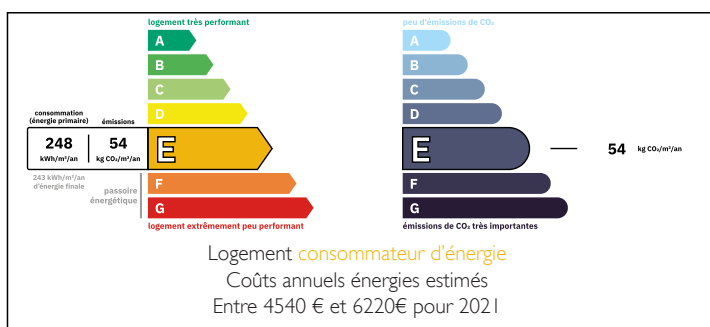
## RÉSUMÉ

Située au sud du Mans, cette maison individuelle de belle superficie offre un cadre de vie confortable au sein d'un terrain entièrement clos comprenant une piscine chauffée avec abri, un étang privatif et un paddock avec abri pour animaux.

La maison propose des volumes généreux et modulables : deux pièces de réception avec cheminées, une belle cuisine aménagée ouvrant sur une grande véranda plus une deuxième cuisine, trois chambres de plain-pied, ainsi qu'une chambre supplémentaire et une généreuse mezzanine à l'étage. L'agencement convient aussi bien à une vie de famille qu'à un projet multi-générationnel.

Les extérieurs offrent intimité et espace, avec un potentiel équestre, tout en restant à proximité immédiate du centre du Mans et du circuit des 24 Heures. Une alliance rare entre cadre campagne et accès rapide aux commodités urbaines.

## 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

Située à proximité du Mans, ville historique offrant hôpitaux, collèges et lycées, centres commerciaux, restaurants et la Cité Plantagenêt, cette propriété bénéficie également d'un accès facile au circuit des 24 Heures du Mans ainsi qu'au Pôle Européen du Cheval à Yvré-l'Évêque. Des liaisons TGV relient Le Mans à Paris en environ une heure.

La maison est implantée sur un terrain entièrement clos d'environ 18 000 m<sup>2</sup> avec portail électrique et clôtures périphériques, offrant intimité et accès sécurisé. Les extérieurs comprennent une piscine chauffée enterrée (6 m x 12 m) avec abri haut entièrement convertible et volet roulant électrique, permettant une utilisation prolongée, ainsi qu'un étang de pêche d'environ 1 700 m<sup>2</sup> (gardons et brochets), alimenté par la nappe phréatique et équipé d'un trop-plein. Le terrain comprend également des espaces engazonnés, des zones naturelles autour du plan d'eau ainsi qu'un paddock clôturé avec abri pour animaux.

Maison individuelle de belle superficie construite en 1971 sous toiture en tuiles.

Au rez-de-chaussée, l'entrée (5,13 m<sup>2</sup>) ouvre sur l'espace de circulation principal. Le séjour/salle à manger en open space (35,36 m<sup>2</sup>) bénéficie d'un accès direct à la véranda (36 m<sup>2</sup>). La cuisine aménagée et équipée mesure 15,96 m<sup>2</sup>. Un couloir dessert l'espace nuit et un second espace de vie comprenant trois chambres (9,69 m<sup>2</sup>, 10,65 m<sup>2</sup> et 11,72 m<sup>2</sup>), une salle d'eau (5,58 m<sup>2</sup>) et un WC séparé (1,21 m<sup>2</sup>). Un second salon (31,98 m<sup>2</sup>) avec plafond cathédrale donne sur la piscine. Ce niveau comprend également une cuisine secondaire (8,17 m<sup>2</sup>),...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 3958 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES