

Grande maison de village, 5 chambres, beaux volumes, grand jardin et fort potentiel

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Aubigné-Racan
Département:	Sarthe
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	239 m ²
Terrain:	0 m ²

RÉSUMÉ

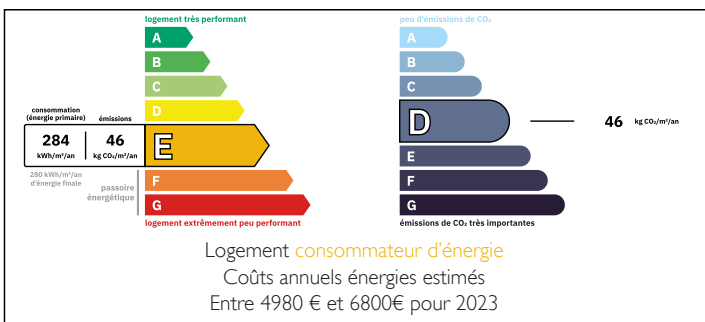
Une maison de village aux volumes particulièrement généreux, située au cœur d'Aubigné-Racan, offrant 239 m² habitables, cinq chambres et de vastes pièces de vie, sur un terrain arboré de 2 760 m².

Malgré sa situation centrale, le jardin offre un cadre étonnamment calme et verdoyant, avec pelouses et arbres matures, prolongé visuellement par les jardins voisins. La maison nécessite des travaux de décoration et de modernisation, mais offre un fort potentiel, avec trois grandes pièces de vie et de nombreuses dépendances très utiles.

Commerces, écoles, équipements sportifs (tennis, boulodrome) et parc avec plan d'eau et aire de jeux sont accessibles à pied, tout comme la gare, desservant notamment Le Mans et Tours. Le Lude et Montval-sur-Loir sont facilement accessibles, et l'accès à l'A28 se trouve à environ 9 km. Un emplacement pratique pour une vie à l'année, tout



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: 1492 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

La maison séduit par ses beaux volumes et sa distribution traditionnelle, complétée par l'aménagement des combles, offrant des possibilités d'utilisation supplémentaires.

Au rez-de-chaussée, les pièces de vie sont particulièrement spacieuses : une cuisine/séjour d'environ 45 m², une salle à manger de 25 m² et un salon de 25 m². L'entrée (7,39 m²), avec l'escalier principal, dessert également un WC indépendant. La chaufferie d'environ 9 m² est accessible depuis la cuisine/séjour. Une véranda et une buanderie complètent ce niveau.

L'escalier principal mène au premier étage, composé de deux chambres. La première (14 m²) bénéficie d'une salle de bains privative de 11 m² ; la seconde (20 m²) dispose de son propre WC avec lavabo. Un espace de rangement d'environ 3 m² pourrait également permettre, sous réserve de faisabilité, la création d'une salle d'eau supplémentaire.

Le deuxième étage, aménagé sous combles, comprend deux autres chambres de 13 m² et 12 m² habitables (environ 18 m² et 16 m² au sol), ainsi qu'une salle d'eau de 4 m².

Depuis la cuisine/séjour, un second escalier dessert une vaste partie aménagée sous combles, d'environ 45 m² habitables (62 m² au sol). Elle comprend la cinquième chambre, une salle d'eau avec WC broyeur et un très grand dressing, qui pourrait éventuellement devenir une sixième chambre. Cette partie, séparée des autres chambres, se prête particulièrement bien à une suite pour les invités, à l'accueil d'un adolescent ou d'un membre de la famille, ou encore à la création d'un espace associant chambre, bureau et salon privé.

À...