



## Bien proposé à 269 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

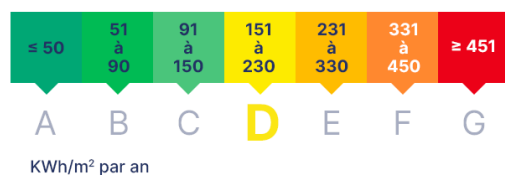
#### Charmante maison à Saint Aubin de Luigné, Vallée des Coteaux du Layon

Charmante maison à Saint Aubin de Luigné, Vallée des Coteaux du Layon Description : Bienvenue à Saint Aubin de Luigné, une commune viticole pittoresque nichée dans la vallée des Coteaux du Layon, classée au Patrimoine mondial de l'UNESCO, et à seulement 25 minutes d'Angers via l'A87. Cette maison est idéalement située à quelques pas de la magnifique rivière du LAYON, également connue sous le nom de CANAL DE MONSIEUR en hommage au frère du roi Louis XVI qui autorisa sa canalisation. Caractéristiques principales : - Salon spacieux au rez-de-chaussée avec poutres apparentes - Cuisine équipée récemment rénovée offrant une vue sur la cour - Deux grandes chambres à l'étage - Salle d'eau et toilettes - Grand dressing - Deux chambres supplémentaires au deuxième étage - Salle de jeu/bureau de plus de 19 m<sup>2</sup> - Cour généreuse orientée au sud avec accès à la rue - Préau couvert et petite dépendance Points forts : - Emplacement idyllique dans la Vallée des Coteaux du Layon - Charme rustique avec des poutres apparentes - Espace de vie spacieux réparti sur trois niveaux - Cour ensoleillée orientée au sud pour vos loisirs en plein air - Proche de la magnifique rivière du Layon pour des promenades relaxantes - Proximité des commerces - Façade entièrement rénovée Cette maison à Saint Aubin de Luigné est une opportunité rare dans un cadre exceptionnel. Pour planifier une visite ou en savoir plus, n'hésitez pas à nous contacter. « Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) »

**État général :** Aucun travaux

### DIAGNOSTICS

**Diagnostic de performance énergétique (DPE) :**  
172



**Gaz à effet de serre (GES) : 25**



**Date de réalisation du DPE :**  
25/06/2020

### POINTS CLÉS

Aucun travaux, Chambre, Bureau, Cuisine équipée, Double vitrage, Terrasse

### CONTACT



**Agence Chalonnaise**  
**Patrick LECOMTE**  
06 08 22 60 63  
02 41 91 69 47  
[patrick.lecomte@123webimmo.com](mailto:patrick.lecomte@123webimmo.com)

## DÉTAILS INTÉRIEUR

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Double vitrage :        | Oui               |
| Année de construction : | 1850              |
| Année de rénovation :   | 2022              |
| Surface habitable :     | 136m <sup>2</sup> |
| Nombre de pièces :      | 5                 |
| Exposition :            | N                 |

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Type de chauffage :  | Individuel |
| Aucune climatisation |            |

## SURFACES

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Séjour/Salon :             | 24m <sup>2</sup> |
| WC :                       | 2m <sup>2</sup>  |
| Dégagement :               | 14m <sup>2</sup> |
| Cuisine équipée :          | 20m <sup>2</sup> |
| Salle de douche et WC :    | 12m <sup>2</sup> |
| Chambre 1 :                | 10m <sup>2</sup> |
| Chambre 2 :                | 19m <sup>2</sup> |
| Dégagement avec dressing : | 8m <sup>2</sup>  |
| Salle de jeux / bureau :   | 19m <sup>2</sup> |
| Chambre 3 :                | 10m <sup>2</sup> |
| Chambre 4 :                | 10m <sup>2</sup> |

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Taxe foncière : | 550 € |
|-----------------|-------|

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Surface du terrain : | 300m <sup>2</sup> |
| Clôture :            | Totale            |
| Type de clôture :    | Mur               |

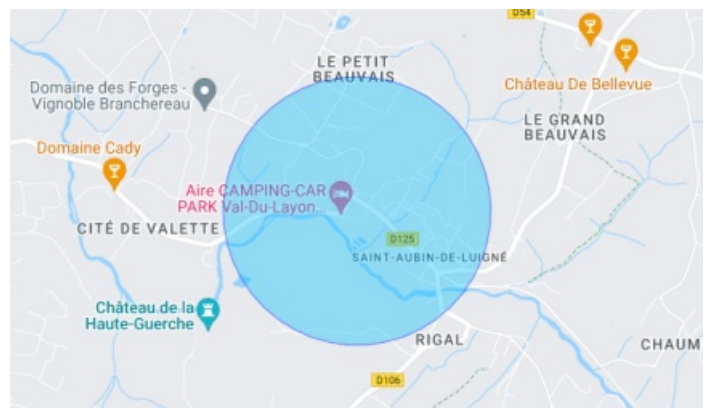
## PARKING / GARAGE

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| Possibilité de parking : | Oui |
|--------------------------|-----|

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Chauffage secondaire :  | Electricité |
| Emetteurs secondaires : | Convecteurs |

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence Chalonnaise  
Patrick LECOMTE  
06 08 22 60 63  
02 41 91 69 47  
patrick.lecomte@123webimmo.com