



## Bien vendu à 197 800 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

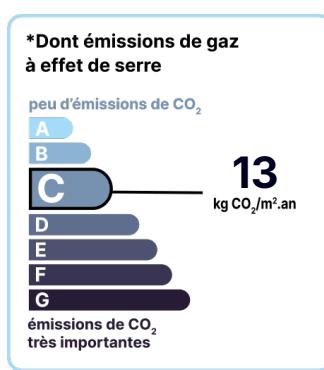
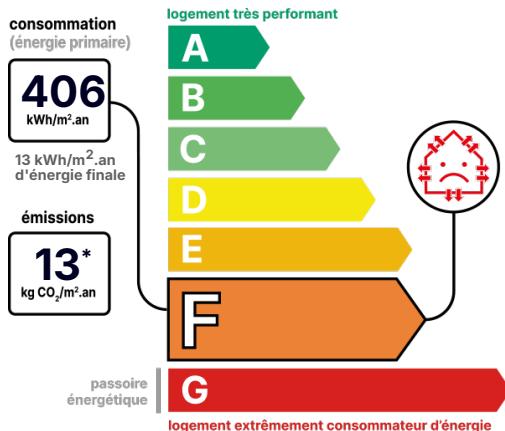
### DESCRIPTION

Venez découvrir cette charmante maison de 107 m<sup>2</sup>, un véritable havre de paix pour toute la famille, située à Saint-Aubin-de-Luigné

Venez découvrir cette charmante maison de 107 m<sup>2</sup>, un véritable havre de paix pour toute la famille, située à Saint-Aubin-de-Luigné, au cœur des vignes et des paysages magnifiques. Dans un environnement calme, sécurisé, et à quelques pas des écoles primaires publiques et privées, cette propriété combine confort, tranquillité et praticité. À seulement 12 minutes des collèges et commerces, elle offre une localisation idéale pour la vie quotidienne. Les gares de Chalonnes, La Possonnière et Savennières-Behuard, à proximité, assurent un accès facile à Angers ou Cholet (20 à 30 minutes). Vous trouverez également toutes les commodités à quelques minutes : épicerie, point poste, cinéma, etc. Le salon lumineux, avec vue sur le jardin paysager de 372 m<sup>2</sup>, crée une atmosphère chaleureuse et agréable. La terrasse exposée plein sud vous permettra de profiter d'un cadre de vie serein et ensoleillé. La cuisine entièrement équipée ajoute au confort de cette maison, idéale pour les repas en famille ou entre amis. À l'intérieur, la maison offre des volumes spacieux et bien agencés : 3 chambres et un bureau, parfaits pour travailler ou se ressourcer en toute tranquillité. Un garage de 20 m<sup>2</sup> environ vient compléter l'ensemble, offrant de précieux espaces de rangement. Les amoureux de nature et de sport apprécieront le terrain de sport à proximité ainsi que le Layon, idéal pour le footing ou des activités nautiques comme la barque ou le canoë. Un cadre parfait pour combiner loisirs et détente en toute sécurité. Un lieu de vie exceptionnel, où histoire, culture et nature se rencontrent, offrant un quotidien paisible et épanouissant. Bien éligible au prêt à taux zéro pour tous les primo-Accédants. De plus, il nécessite peu de travaux pour atteindre une note DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) de classe C, ce qui garantit une performance énergétique très satisfaisante. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
03/12/2024

## POINTS CLÉS

Atelier, Chambre, Bureau, Cuisine équipée,  
Garage, Jardin, Puits

## CONTACT



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

Référence : 52335\_49\_320

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Surface habitable :	<b>105m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>6</b>
Exposition :	<b>S</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>372m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Aucune</b>

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	<b>Oui</b>
--------------------------	------------

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Pas de chauffage  
Aucune climatisation

## SURFACES

Salon :	<b>23.06m<sup>2</sup></b>
Hall/Entrée :	<b>9.18m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1.13m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>20.21m<sup>2</sup></b>
Dégagement / Escalier :	<b>3m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>2.65m<sup>2</sup></b>
Cellier :	<b>3.75m<sup>2</sup></b>
Atelier :	<b>8.86m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>16.5m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>14.87m<sup>2</sup></b>
Bureau :	<b>13.72m<sup>2</sup></b>
Grenier :	<b>5.92m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>8.94m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>16m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



## CONTACT

---



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