



## Bien proposé à 545 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

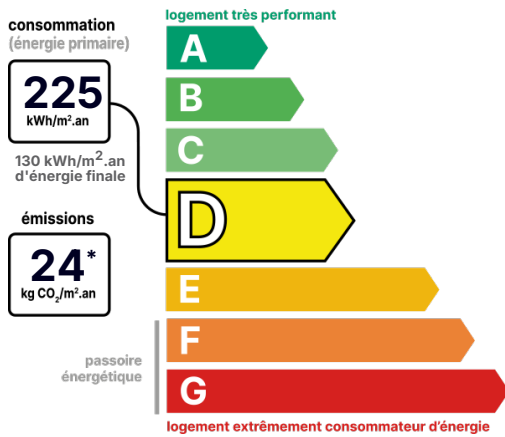
### DESCRIPTION

**Chavagnes les Eaux - Demeure de caractère alliant élégance et tradition, complétée par une dépendance rénovée au style contemporain.**

49380 - Venez découvrir "La Métairie", située au coeur du layon et érigée sur un parc paysagé de 2075m<sup>2</sup> complété par une parcelle de vigne de 3250 m<sup>2</sup>, ce bel ensemble immobilier plein de caractère et de charme saura vous séduire. La maison principale s'étend sur 280m<sup>2</sup> habitables complétés par une ancienne dépendance entièrement rénovée. Une opportunité rare à 40mn d'Angers ou de Saumur et 10mn de Brissac Quincé. Avec ses 3 niveaux, la maison principale se distingue par ses volumes généreux. Les 280m<sup>2</sup> abritent un salon-séjour avec cheminée, une cuisine, sept chambres, une bibliothèque et un bureau répartis sur les étages. Les espaces de vie intègrent également 2 salles de bains, 2 salles de douche. Pour accompagner cette propriété, une dépendance contemporaine de 140m<sup>2</sup>, entièrement rénovée, se compose au rez-de-chaussée d'une cuisine aménagée et équipée ouverte sur une pièce de vie de 50m<sup>2</sup> ainsi qu'un bureau de 30m<sup>2</sup>. À l'étage se trouvent une chambre et une salle de bain. Une deuxième partie de la dépendance abrite un garage, un grenier et deux ateliers ainsi qu'une cave et une chaufferie pour une surface de 100m<sup>2</sup>. Les extérieurs, soigneusement entretenus, invitent à la détente et à la convivialité. Le parc paysagé et arboré offre un écrin de verdure sans vis-à-vis. Cette maison de maître saura répondre à des projets familiaux comme à des projets professionnels. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

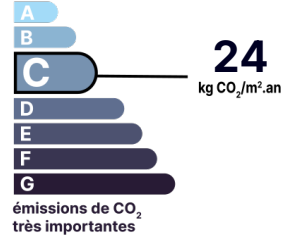
## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



**\*Dont émissions de gaz à effet de serre**

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



Date de réalisation du DPE : 02/12/2024

## POINTS CLÉS

Dépendance entièrement rénovée, 7 chambres, Volumes généreux, Parc arboré, paysagé et sans vis à vis, Maison de caractère

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
**Carole AGASSANT**  
06 99 00 33 95  
02 41 34 49 10  
carole.agassant@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 539 831 511

Référence : 53526\_49\_74

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1750
Surface habitable :	416m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	11
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	E

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Pompe à chaleur
Boucle d'eau chaude :	Oui
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

## SURFACES

Salon-séjour :	51m <sup>2</sup>
Cuisine :	19m <sup>2</sup>
Chambre parentale RDC :	40m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	15m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	15m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	13m <sup>2</sup>
Chambre 5 :	12m <sup>2</sup>
Chambre 6 :	10m <sup>2</sup>
Bibliothèque :	12m <sup>2</sup>
Salle de douche :	12m <sup>2</sup>
Salle de bain :	5m <sup>2</sup>
Chambre 7 :	22m <sup>2</sup>
Bureau :	20m <sup>2</sup>
Pièce de vie (dépendance) :	50m <sup>2</sup>
Cuisine (dépendance) :	19m <sup>2</sup>
Bureau (dépendance) :	30m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	2075m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

## PARKING / GARAGE

Numéro de place extérieure :	4
------------------------------	---

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	2

## LOCALISATION



Chambre (dépendance) :	<b>16m<sup>2</sup></b>
Salle de douche (dépendance) :	<b>9m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>42m<sup>2</sup></b>
Atelier :	<b>33m<sup>2</sup></b>
Grenier :	<b>25m<sup>2</sup></b>

## CONTACT

---



**Agence d'Angers-Nord & Est**  
**Carole AGASSANT**  
**06 99 00 33 95**  
**02 41 34 49 10**  
**[carole.agassant@123webimmo.com](mailto:carole.agassant@123webimmo.com)**  
**Agent Commercial EI**  
**RSAC : 539 831 511**