



Bien proposé à 254 300 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

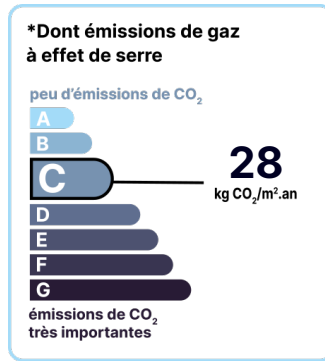
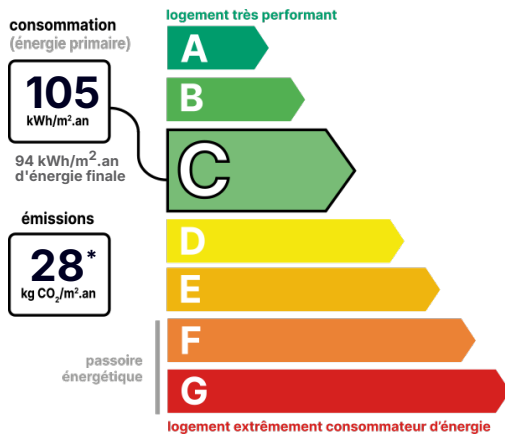
79700 St Amand sur Sèvre, Maison spacieuse avec cour charmante, idéale famille ou location courte durée, à 10 min du Puy du Fou.

79 700 Saint Amand sur Sèvre - Située au cœur de cette charmante commune, à seulement 13km du célèbre Puy du Fou, cette belle maison de bourg allie confort, authenticité et potentiel touristique. Que vous cherchiez un cocon familial ou une opportunité d'investissement pour de la location saisonnière, ce bien saura répondre à vos attentes. Dès l'entrée, vous serez séduit par une grande pièce de vie lumineuse et moderne de 36m² environ, ouverte sur une cuisine conviviale équipée de 20m² avec un accès à l'extérieur — idéale pour partager de beaux moments en famille ou accueillir des voyageurs en quête de confort. Le rez-de-chaussée comprend également une buanderie fonctionnelle, des WC séparés, une suite parentale de 21 m² avec salle d'eau privative : parfaite pour garantir indépendance et bien-être et un bureau pour le télétravail ou l'accueil des hôtes. À l'étage, le palier de 19m² accueille 4 chambres confortables pour accueillir famille nombreuse ou voyageurs, une seconde salle d'eau avec sauna et WC, un vrai plus pour une offre de location haut de gamme et un second bureau pour une bibliothèque. Une salle de jeux de 20 m² avec une belle hauteur sous plafond offre un véritable espace de détente où petits et grands pourront se divertir pleinement. Un grenier aménageable de 55m² est complètement à repenser en fonction des besoins. Un extérieur plein de charme avec sa cour en pierres apparentes crée une atmosphère chaleureuse et authentique, parfaite pour des soirées barbecue entre amis ou en famille. Le potager ravira les amoureux de nature et les amateurs de produits frais. Le système de chauffage est assuré par une chaudière avec distribution par radiateurs, complété par une pompe à chaleur air/air réversible, offrant un confort thermique été comme hiver. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

État général : Aucun travaux

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : Non soumis au DPE

POINTS CLÉS

2 Bureaux, 4 Chambres, Sauna, Salle de jeux de 20m², Pompe à chaleur réversible été hiver, Grenier de 55m² à aménager selon les besoins

CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est
Patricia GELINEAU
07 85 87 66 44
02 41 29 87 56
patricia.gelineau@123webimmo.com
Agent Commercial EI
RSAC : 891 660 250

Référence : 55402_79_33

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1949
Année de rénovation :	2023
Surface habitable :	180m²
Nombre de pièces :	7
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	285m²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

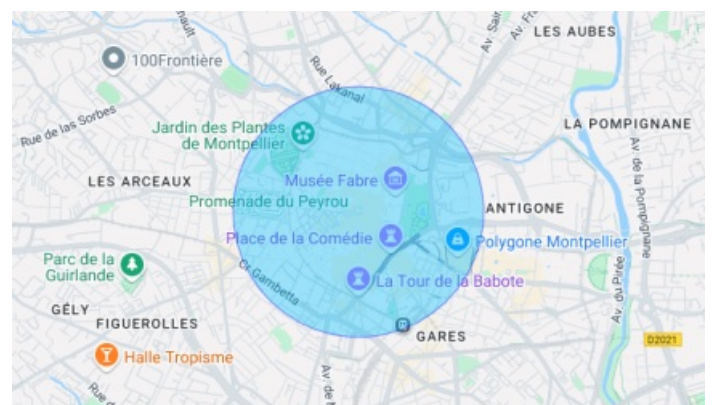
CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Fuel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Climatisation réversible :	Oui

SURFACES

Entrée Salon Séjour :	36.45m²
Cuisine :	20m²
Chambre parentale avec salle d'eau :	21m²
Bureau avec accès au jardin :	6.5m²
Chambre 1 :	15.1m²
Chambre 2 :	10.5m²
Chambre 3 :	10.3m²
Salle de jeux :	20m²
Bureau :	7.8m²
Salle de douche avec Sauna et WC :	9.2m²
Palier :	19m²
Grenier aménageable :	55m²

LOCALISATION



TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 200 €
-----------------	---------

CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est

Patricia GELINEAU

07 85 87 66 44

02 41 29 87 56

patricia.gelineau@123webimmo.com

Agent Commercial EI

RSAC : 891 660 250