



Bien vendu à 179 950 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

Maison de village en pierres, exposée Sud-Est, 90 m2 habitables, 2 grandes chambres, garage, préau, cave sur terrain 1220 m2 au calme.

Maison de village en pierres, exposée Sud-Est, 90 m2 habitables, 2 grandes chambres, garage, préau, cave sur terrain 1220 m2 au calme. Coteaux sur Loire 37130, un village authentique et verdoyant, typique des bords de Loire, à 8 km de Langeais et de Bourgueil, deux villes disposant de toutes les commodités et à 20 minutes de Saumur, de Tours et de l'autoroute A10. Située en lisière de forêt, au bord du coteau, à 700 m du fleuve et à 300 m de la Gare SNCF bien desservie par le TER Tours-Saumur-Angers, à proximité de tout. Cette maison authentique, et typique de l'architecture locale, bénéficie d'une exposition parfaite Sud-Est en façade, d'une protection totale coté Nord et Ouest, d'un calme réel et de la proximité immédiate de la nature, avec une vue dégagée et imprenable sur la vallée. Edifiée sur un terrain de 1220 m2, elle dispose d'un jardin, d'un double garage avec grand préau, d'une cour fermée idéalement située côté Sud-Est de la maison, d'une courette avec un préau derrière la maison et d'une cave sous le roc avec accès de plain-pied. Entrée par le séjour/salon lumineux de 33 m2 avec une grande cheminée authentique en pierres de taille et à foyer fermé pour l'efficacité. Poutres d'époque. Au-delà, la cuisine de 12 m2 aménagée et équipée ouvre sur une courette intime et protégée qui dessert la cave de 15 m2 creusée dans le roc. Buanderie avec WC. Grande salle de bain avec baignoire d'angle, double vasque sur meuble et sèche serviettes. L'escalier contemporain mène au palier de l'étage qui dessert 2 chambres lumineuses de 18 et 13 m2 exposées Sud-Est, dont une avec un grand meuble dressing, une salle d'eau rationnelle et optimisée, avec douche et WC et un grenier de rangement. Les radiateurs électriques à inertie sèche en fonte d'aluminium, avec thermostats individuels, sont pilotables à distance, de même que le chauffe-eau, ce qui facilite un usage intermittent, notamment pour une maison de weekend ou de vacances. Le puits est fonctionnel, pour l'arrosage ou pour une piscine. La maison est raccordée à l'assainissement collectif. La taxe foncière est de 632 €. Le coût annuel de l'énergie : chauffage, éclairage, ventilation, eau chaude, est estimé entre 1179 et 1595 € pour une utilisation continue. Selon la formule consacrée, la maison est prête à habiter et en très bon état de conservation et d'entretien. Elle convient aussi bien pour une résidence principale que pour une maison de vacances. 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

POINTS CLÉS

Aucun travaux, Cave, Cheminée, Cuisine équipée, Double vitrage, Garage, Lumineux, Puits, Vue

CONTACT



Agence Nord, Est et Sud Vienne
Jean Luc PAQUEREAU
05 49 52 01 23
agencesdelavienne@123webimmo.com
Agent Commercial EI
RSAC : 524 214 970

Référence : 56218_37_187

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1920
Année de rénovation :	2015
Surface habitable :	90m ²
Nombre de pièces :	3
Exposition :	SE

CHEMINÉE

Foyer fermé

Nombre de cheminées :	1
-----------------------	---

SURFACES

Séjour/Salon :	33m ²
Cuisine/Repas :	12.3m ²
Salle de Bain :	5.6m ²
WC/Buanderie :	3.6m ²
Chambre :	18.4m ²
Chambre :	13.4m ²
Salle d'eau et WC :	2.7m ²
Grenier Isolé :	5.6m ²
Cave sous le roc :	15m ²
Double Garage et Préau :	60m ²

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	632 €
-----------------	-------

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1220m ²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
---------------------	------------

Aucune climatisation

LOCALISATION



CONTACT



Agence Nord, Est et Sud Vienne
Jean Luc PAQUEREAU
05 49 52 01 23
agencesdelavienne@123webimmo.com
Agent Commercial EI
RSAC : 524 214 970