



## Bien proposé à 315 500 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

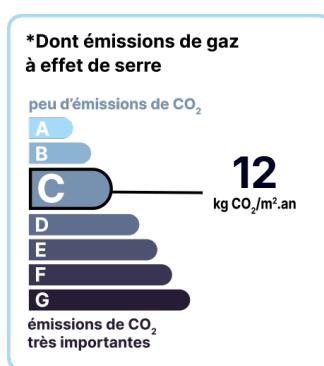
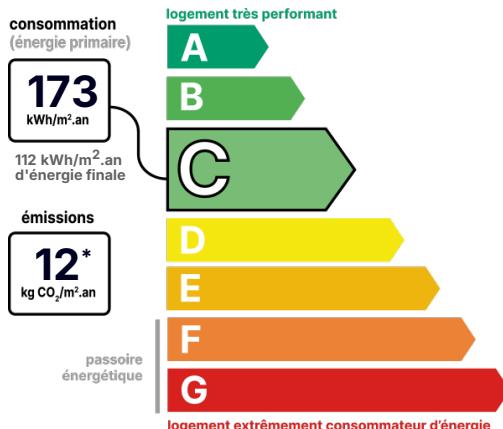
### DESCRIPTION

#### Longère à La Ménitré, 3 chambres, jardin de 6000m<sup>2</sup>, dépendance.

Cette charmante longère de 142 m<sup>2</sup> habitables située sur un terrain clos et arboré de plus de 6000 m<sup>2</sup>. Elle offre une vie de plain-pied et de beaux volumes. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une cuisine/salle à manger de près de 30 m<sup>2</sup> accès à cheminée foyer ouvert, conviviale et lumineuse, une partie véranda ouverte sur cette pièce (13,58m<sup>2</sup>) ainsi qu'un salon de 32m<sup>2</sup> agrémenté d'une cheminée avec poêle à granule. Une buanderie, un cellier avec cave et un jardin d'hiver/véranda viennent apporter des espaces pratiques et fonctionnels. Vous trouverez également un espace indépendant composé d'une entrée, d'une chambre, d'une salle d'eau, d'un WC indépendant et d'une cuisine de 10m<sup>2</sup>, idéal pour accueillir famille, amis ou une activité de gîte. À l'étage, un palier dessert une première chambre de 15m<sup>2</sup>, une salle d'eau avec douche et baignoire, un wc indépendant, une seconde chambre de 14m<sup>2</sup> ainsi qu'un grenier sous rampant. La maison dispose d'un chauffage individuel avec radiateurs à eau reliée à une pompe à chaleur et au fioul en relais. Côté extérieur, la propriété dispose d'un garage attenant avec grenier de stockage, d'un préau pouvant accueillir deux véhicules, d'un terrain de pétanque, et d'une terrasse attenante à la véranda, idéale pour profiter des beaux jours. Le vaste jardin, entièrement clos, offre deux serres de stockage, un espace potager avec petite serre et de beaux espaces verts. L'assainissement est assuré par une fosse septique. 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 :  
04/06/2025

Référence : 56562\_49\_413

## POINTS CLÉS

Cheminée, Belles surfaces, Jardin de 6000m<sup>2</sup>, Garage, Lumineux

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
Charlotte SEMELIER  
06 76 36 84 91  
02 41 34 49 10  
charlotte.semelier@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 912567492

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Surface habitable :	<b>142.96m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>7</b>
Vie de plain-pied :	<b>Oui</b>
Exposition :	<b>S</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>6008m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Haie</b>

## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Pompe à chaleur</b>
Boucle d'eau chaude :	<b>Oui</b>
Emetteurs principaux :	<b>Pompe chaleur air/eau</b>
Aucune climatisation	

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	<b>Autre</b>
Emetteurs secondaires :	<b>Radiateur à eau</b>

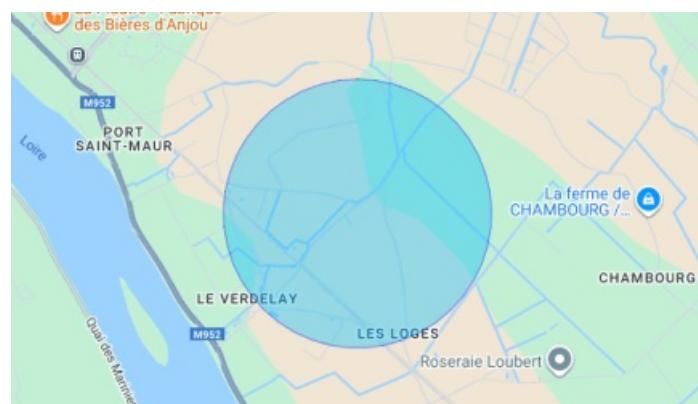
## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	<b>2</b>

## SURFACES

Cuisine/Salle à manger :	<b>29.76m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>32.52m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>14.2m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>6.47m<sup>2</sup></b>
Cuisine gîte :	<b>10.07m<sup>2</sup></b>
Cave :	<b>6.27m<sup>2</sup></b>
Entrée Gîte :	<b>4.76m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1.25m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>15.22m<sup>2</sup></b>
Salle de bain :	<b>7.93m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1.74m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>14.03m<sup>2</sup></b>
Grenier sous rampant :	<b>21.97m<sup>2</sup></b>
Jardin d'hiver :	<b>13.58m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>5.2m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



Cellier : **8.44m<sup>2</sup>**  
Véranda : **20.75m<sup>2</sup>**

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **1 082 €**

## CONTACT

---



**Agence d'Angers-Nord & Est**  
**Charlotte SEMELIER**  
**06 76 36 84 91**  
**02 41 34 49 10**  
**[charlotte.semelier@123webimmo.com](mailto:charlotte.semelier@123webimmo.com)**  
**Agent Commercial EI**  
**RSAC : 912567492**