



Bien proposé à 315 500 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

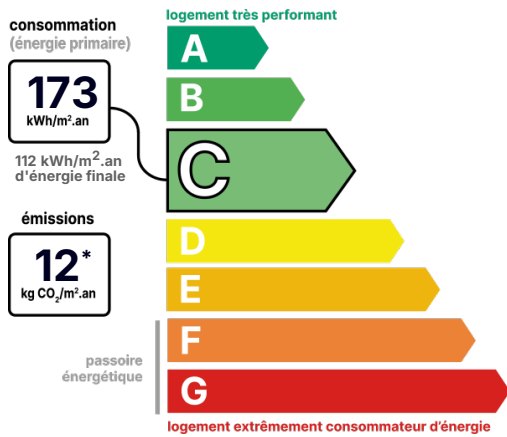
DESCRIPTION

Longère à La Ménittré, 3 chambres, jardin de 6000m², dépendance.

Cette charmante longère de 142 m² habitables située sur un terrain clos et arboré de plus de 6000 m². 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 m² accès à cheminée foyer ouvert, conviviale et lumineuse, une partie véranda ouverte sur cette pièce (13,58m²) ainsi qu'un salon de 32m² 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 10m², idéal pour accueillir famille, amis ou une activité de gîte. À l'étage, un palier dessert une première chambre de 15m², une salle d'eau avec douche et baignoire, un wc indépendant, une seconde chambre de 14m² 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 attenant 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>

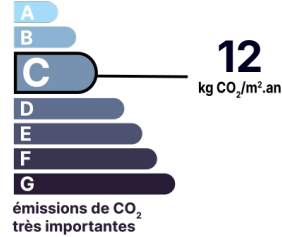
DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



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

peu d'émissions de CO₂



Date de réalisation du DPE :
04/06/2025

POINTS CLÉS

Cheminée, Belles surfaces, Jardin de 6000m²,
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

Référence : 56562_49_413

DÉTAILS INTÉRIEUR

Surface habitable : **142.96m²**
Nombre de pièces : **7**
Vie de plain-pied : **Oui**
Exposition : **S**

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain : **6008m²**
Clôture : **Totale**
Type de clôture : **Haie**

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire : **Autre**
Emetteurs secondaires : **Radiateur à eau**

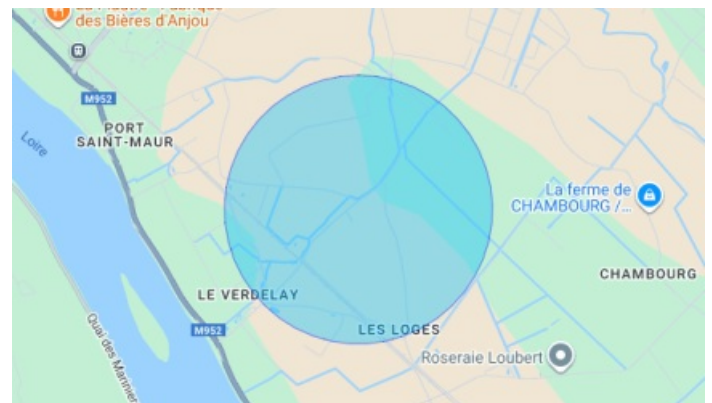
CHEMINÉE

Foyer ouvert
Nombre de cheminées : **2**

SURFACES

Cuisine/Salle à manger : **29.76m²**
Salon : **32.52m²**
Chambre : **14.2m²**
Salle de douche : **6.47m²**
Cuisine gîte : **10.07m²**
Cave : **6.27m²**
Entrée Gîte : **4.76m²**
WC : **1.25m²**
Chambre 2 : **15.22m²**
Salle de bain : **7.93m²**
WC : **1.74m²**
Chambre : **14.03m²**
Grenier sous rampant : **21.97m²**
Jardin d'hiver : **13.58m²**
Buanderie : **5.2m²**

LOCALISATION



Cellier : 8.44m²
Véranda : 20.75m²

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

Agent Commercial EI

RSAC : 912567492