



## Bien proposé à 362 100 €

Honoraires agence TTC : 12 100 €

Prix hors honoraires d'agence : 350 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

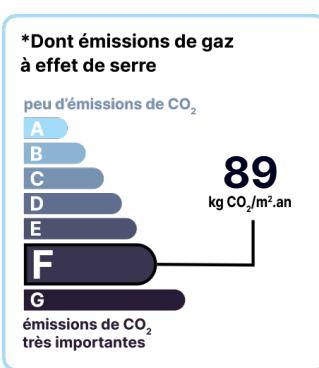
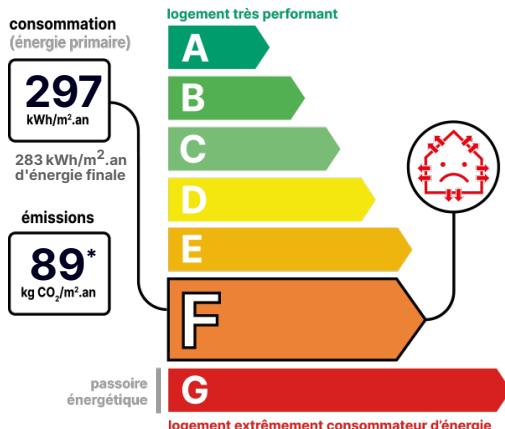
#### RARE SUR LE SECTEUR – Grande maison familiale avec piscine couverte, terrain arboré et potentiel chambres d'hôtes au Boupère

Amoureux des grands espaces et des projets de vie, cette maison d'architecte des années 70 vous ouvre ses portes au cœur d'un environnement paisible et verdoyant, à seulement quelques minutes du centre du Boupère. Avec ses environ 350 m<sup>2</sup> habitables, ses 14 pièces et ses 6 chambres, cette propriété unique séduit par ses volumes généreux et sa luminosité. Une configuration idéale pour accueillir une grande famille... ou pour concrétiser un projet de chambres d'hôtes. La maison offre également plusieurs pièces de vie chaleureuses, une grande cuisine aménagée, 4 salles d'eau et salles de bains, ainsi qu'un espace de 63 m<sup>2</sup> encore aménageable selon vos besoins (suites supplémentaires, salle bien-être, salle de jeux, bureau, etc.). À l'extérieur, le terrain de 3 680 m<sup>2</sup>, parfaitement entretenu et arboré, abrite une piscine couverte 11 x 5,5 m, un garage double, une cave, ainsi que plusieurs espaces de stationnement. Les atouts de ce bien à fort potentiel : ■ Volumes et luminosité exceptionnels ■ 6 chambres existantes, possibilité d'en créer davantage ■ Configuration idéale pour chambres d'hôtes ou accueil touristique ■ Piscine couverte, cave ■ Double vitrage PVC – Chauffage au fioul ■ Environnement calme, sans vis-à-vis ■ À proximité des commerces, écoles, randonnées et lieux touristiques Des travaux de mise au goût du jour sont à prévoir, mais le potentiel d'exploitation est rare sur le secteur. « Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement « Géorisques »

État général : À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
28/03/2023

## POINTS CLÉS

Double vitrage, Lumineux, 6 Chambres, Piscine

## CONTACT



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

Référence : 56609\_85\_33

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	<b>1970</b>
Surface habitable :	<b>350m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>14</b>
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SE

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>3680m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Mixte</b>
Piscine :	Oui
Longueur piscine :	<b>11</b>

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Chaudière</b>
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	<b>Fuel</b>
Emetteurs principaux :	<b>Radiateur à eau</b>
Aucune climatisation	

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	<b>1</b>

## SURFACES

Hall/Entrée :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Bibliothèque :	<b>18m<sup>2</sup></b>
salon :	<b>32m<sup>2</sup></b>
Salle à manger :	<b>20m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>20m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>13m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1m<sup>2</sup></b>
Bureau Médecin :	<b>28m<sup>2</sup></b>
Salle d'attente :	<b>12m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1m<sup>2</sup></b>
Couloir du bas :	<b>30m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>25m<sup>2</sup></b>
Chambre Bleu 1 :	<b>20m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



Suite parentale :	<b>28m<sup>2</sup></b>
Chambre violine 3 :	<b>20m<sup>2</sup></b>
Chambre gris bleu 4 :	<b>20m<sup>2</sup></b>
Chambre 5 :	<b>22m<sup>2</sup></b>
Chambre marron 6 :	<b>17m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>7m<sup>2</sup></b>
3 Greniers :	<b>63m<sup>2</sup></b>
Cave :	<b>37m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>36m<sup>2</sup></b>
Terrasse :	<b>50m<sup>2</sup></b>
Piscine couverte :	<b>60m<sup>2</sup></b>
Jardin :	<b>3680m<sup>2</sup></b>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **1 463 €**

## CONTACT

---



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