



Bien proposé à 259 400 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

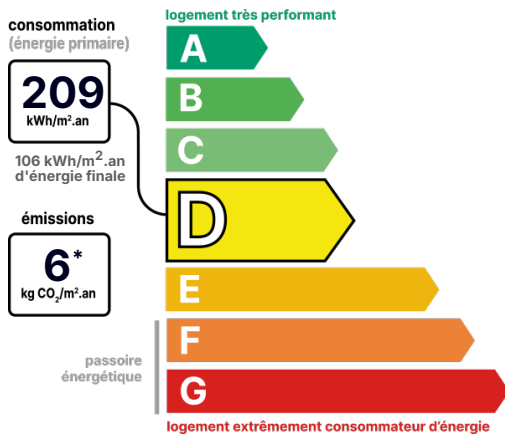
DESCRIPTION

Ancienne grange rénovée, 4 chambres, grand salon, vue sur champs, cadre verdoyant à Bauné proche Angers, coup de cœur assuré !

Ancienne grange rénovée, 4 chambres, grand salon, vue sur champs, cadre verdoyant à Bauné proche Angers, coup de cœur assuré ! En pleine campagne de Bauné, avec vue dégagée sur les champs, cette ancienne grange entièrement rénovée en 2006 séduit par sa luminosité et son atmosphère accueillante. Ici, le calme de la nature s'invite au quotidien, offrant un cadre de vie ressourçant et préservé. L'espace de vie s'articule autour d'un salon chaleureux ouvert sur une grande cuisine conviviale, créant un lieu idéal pour partager les moments du quotidien. Une buanderie et une salle d'eau complètent le rez-de-chaussée pour un confort optimal. À l'étage, quatre chambres permettent à chacun de trouver son espace, entre repos, travail ou jeux d'enfants. Le poêle à bois diffuse une chaleur agréable en hiver, tandis que les ouvertures double vitrage assurent une belle efficacité énergétique. À l'extérieur, un grand garage et un carport offrent de nombreuses possibilités de rangement ou d'aménagement. Le jardin, bordé par les paysages champêtres environnants et agrémenté d'un système de récupération d'eau de pluie, invite à profiter des beaux jours dans un cadre verdoyant et apaisant. Une maison simple et vivante, pensée pour une vie de famille sereine, où l'on se sent bien dès la première visite. Un bien rare à Bauné, idéal pour ceux qui recherchent le calme et la qualité de vie de Loire-Authion, à proximité d'Angers. Ne laissez pas passer cette opportunité ! Contactez-nous dès maintenant pour organiser votre visite. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

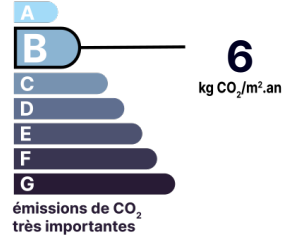
DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



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

peu d'émissions de CO₂



Date de réalisation du DPE :
22/10/2025

POINTS CLÉS

Poêle à bois, Double vitrage, Garage,
Lumineux, Vue sur la campagne

CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est
Alexis BRUANT
06 73 23 80 29
02 41 34 49 10
alexis.bruant@123webimmo.com
Agent Commercial EI
RSAC : 881 119 606

Référence : 56909_49_48

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de rénovation :	2006
Surface habitable :	113m²
Nombre de pièces :	6
Exposition :	SO

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	2414m²
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Mixte

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

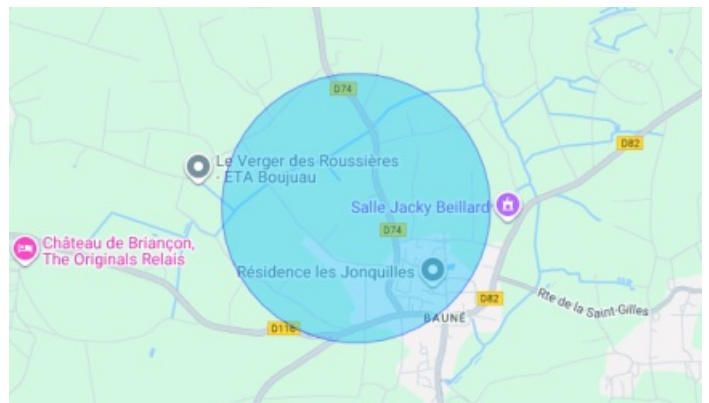
CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Electricité
Emetteurs secondaires :	Convecteurs

SURFACES

Salon/séjour :	41m²
Cuisine ouverte :	14m²
Salle de douche :	4.1m²
Buanderie :	5.9m²
Chambre 1 :	12.3m²
Chambre 2 :	11m²
Chambre 3 :	10.1m²
Chambre 4 :	9m²
Garage :	47m²
Carport :	40m²

LOCALISATION



TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	833 €
-----------------	-------

CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est
Alexis BRUANT
06 73 23 80 29
02 41 34 49 10
alexis.bruant@123webimmo.com
Agent Commercial EI

