



Bien proposé à 464 300 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

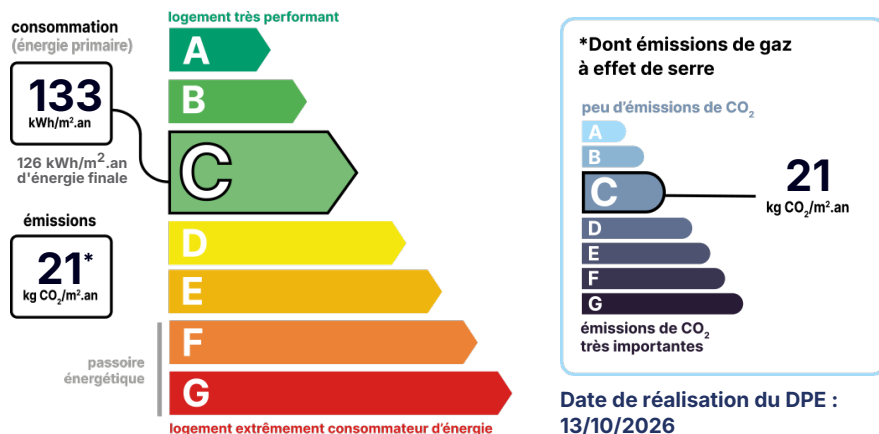
DESCRIPTION

Centre d'un bourg de Loire-Authion : longère de 166 m² avec vie de plain-pied et dépendances. Etat impeccable, zéro travaux !

Centre d'un bourg de Loire-Authion : longère de 166 m² avec vie de plain-pied et dépendances. Etat impeccable, zéro travaux ! Loire-Authion, véritable coup de cœur pour cette superbe longère de 1861 exposée Sud, qui allie à la perfection le cachet de l'ancien et le confort contemporain. Développant 166 m² habitables, cette propriété intégralement rénovée en 2018 séduit immédiatement par la noblesse de ses matériaux, sa décoration soignée et ses finitions irréprochables. Elle offre un cadre de vie privilégié, habitable dès le premier jour sans aucun travaux, tout en proposant une véritable vie de plain-pied. Dès l'entrée, le charme opère avec une chaleureuse cuisine dînatrice de plus de 23 m², elle est aménagée et équipée avec piano de cuisson, four, hotte et lave-vaisselle. Les espaces de réception, totalisant plus de 90 m² avec la cuisine, dévoilent des volumes généreux. Un premier salon intimiste de près de 24 m² avec sa cheminée à foyer ouvert précède un vaste salon salle à manger de 44 m², baigné de lumière et idéal pour recevoir. Pour répondre aux attentes de confort au quotidien, le rez-de-chaussée assure une vie de plain-pied complète et parfaitement fonctionnelle. Un couloir indépendant distribue une suite parentale confortable composée d'une chambre de 11 m² et de sa salle d'eau privative, complétée au même niveau par une buanderie et des toilettes séparées. À l'étage, l'espace nuit dédié à la famille ou aux invités dessert deux belles chambres ainsi qu'un bureau pouvant aisément faire office de quatrième chambre d'enfant, accompagnés d'une seconde salle d'eau et de toilettes indépendantes. Le niveau d'exigence et la qualité des finitions restent constants sur l'ensemble de ce niveau. À l'extérieur, la parcelle de 400 m² magnifiquement arborée et paysagée est entièrement close de murs en schiste, garantissant une intimité totale en plein bourg. Dans le prolongement direct du grand salon, une élégante terrasse en travertin invite à la détente. La propriété se distingue également par ses nombreuses dépendances, incluant un grand préau de 33 m² avec grenier/atelier à l'étage, un abri de jardin de plus de 9 m², ainsi qu'une authentique cave voûtée en tuffeau située sous le salon. La qualité de rénovation et les équipements remarquables viennent parfaire ce bien rare sur le secteur. Les toitures sont en ardoises naturelles et l'ensemble des menuiseries sont équipées de double vitrage. Le confort thermique est assuré par une chaudière au gaz alimentant un plancher chauffant hydraulique au rez-de-chaussée et des radiateurs à l'étage, le tout complété par un poêle à granulés et une cheminée à foyer ouvert. Enfin, la longère est raccordée au tout-à-l'égout, dispose d'un puits alimentant un système d'arrosage pour le jardin, et bénéficie d'un accès sécurisé par un portail et un portillon automatiques avec interphone. Un bien d'une telle qualité dans un centre bourg est rare, contactez nous dès maintenant pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de cette longère. 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)



POINTS CLÉS

Aucun travaux, Cave, Cheminée, Carport,
Double vitrage, Sans vis-à-vis, Puits, Poêle,
Orientation Sud

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

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1861
Année de rénovation :	2018
Surface habitable :	166m ²
Nombre de pièces :	7
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Granulés
Emetteurs secondaires :	Poêle

SURFACES

Cuisine :	23m ²
Salon :	23.8m ²
Salon/Salle à manger :	44m ²
Buanderie :	7.7m ²
Chambre 1 suite parentale rez-de-chaussée :	11m ²
Salle de douche suite parentale rez-de-chaussée :	4m ²
WC rez-de-chaussée :	1.1m ²
Chambre 2 étage :	12.5m ²
Bureau/Chambre 3 étage :	7.7m ²
Chambre 4 étage :	14m ²
Salle de douche étage :	4.1m ²
WC étage :	1.75m ²
Carport/Cuisine d'été :	33m ²
Abri de jardin :	9.3m ²

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 802 €
-----------------	---------

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	400m ²
Clôture :	Aucune
Type de clôture :	Mur

PARKING / GARAGE

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

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Plancher chauffant hydraulique
Aucune climatisation	

CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

LOCALISATION



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