



## Bien vendu à 449 850 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

**49150 - Propriété équestre comprenant une habitation de 250m<sup>2</sup> avec grange, box et dépendances sur un ensemble de 3,7 hectares.**

Baugé-en-Anjou - Maison de caractère d'une surface de 250m<sup>2</sup> comprenant une cuisine aménagée et équipée de 21m<sup>2</sup> avec cheminée et buanderie/sellerie attenante. Un couloir dessert le salon-séjour de 42m<sup>2</sup> avec cheminée à foyer fermé, un bureau de 6m<sup>2</sup>, une chambre de 11m<sup>2</sup>, une salle de bain (baignoire balnéothérapie et douche) de 10m<sup>2</sup> et un WC séparé. À l'étage un palier de 9m<sup>2</sup> distribue une chambre parentale de 20m<sup>2</sup> avec salle d'eau et WC privés, deux chambres de 9 et 42m<sup>2</sup>. Une pièce de 57m<sup>2</sup> peut être aménagée selon vos envies. Une salle de douche avec WC complètent ce niveau. À l'extérieur, on retrouve une piscine hors-sol chauffée et sécurisée, plusieurs dépendances, un grand car-port, une cave ainsi qu'une grange. La grange est composée d'une graineterie, d'un atelier et d'un fenil à l'étage. En extension, deux box et une aire de préparation sont aménagés. Pour compléter cet ensemble équestre, une carrière de travail éclairée, des prairies parcellisées, clôturées, électrifiées et équipées d'abris (Abrivert) avec séparation intérieure et abreuvoirs automatiques. L'ensemble de la propriété est joliment arborée et paysagée, sans vis-à-vis, au calme et bénéficie d'une vue dégagée sur les prairies. Le chauffage est produit par pompe à chaleur, distribué par des radiateurs en fonte. L'assainissement est individuel et conforme. L'habitation et l'ensemble des installations sont raccordées au puits de la maison. Les toitures sont en bon état.

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE) :  
184



Gaz à effet de serre (GES) : 6



Date de réalisation du DPE :  
16/07/2013

## POINTS CLÉS

Installations équestres, Maison au calme et sans vis-à-vis, Vie de plain-pied, Propriété clôturée et parcellisée, Chauffage par pompe à chaleur

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
Marion CHALLERIE  
07 83 85 23 41  
02 41 34 49 10  
marion.challerie@123webimmo.com

Référence : 41313\_49\_89

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Surface habitable : **250m<sup>2</sup>**  
Nombre de pièces : **8**  
Exposition : **S**

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking : **Oui**

## CHEMINÉE

Foyer ouvert  
Nombre de cheminées : **2**

## SURFACES

Cuisine : **21m<sup>2</sup>**  
Salon-Séjour : **42m<sup>2</sup>**  
Bureau : **6m<sup>2</sup>**  
Chambre 1 : **11m<sup>2</sup>**  
Salle de bain : **10m<sup>2</sup>**  
Chambre 2 : **9m<sup>2</sup>**  
Chambre 3 : **20m<sup>2</sup>**  
Chambre 4 : **42m<sup>2</sup>**  
Pièce à aménager : **57m<sup>2</sup>**  
Salle de douche : **3m<sup>2</sup>**

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain : **37057m<sup>2</sup>**  
Clôture : **Totale**  
Type de clôture : **Mixte**  
Piscine : **Oui**  
Piscine chauffée : **Oui**  
Longueur piscine : **3**

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

## LOCALISATION





**Agence d'Angers-Nord & Est**

**Marion CHALLERIE**

**07 83 85 23 41**

**02 41 34 49 10**

**[marion.challerie@123webimmo.com](mailto:marion.challerie@123webimmo.com)**