



## Bien proposé à 371 600 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

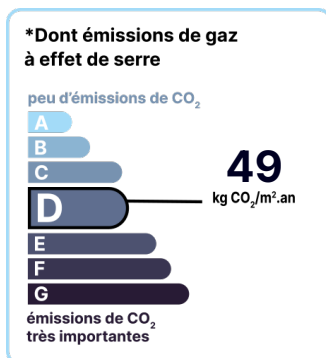
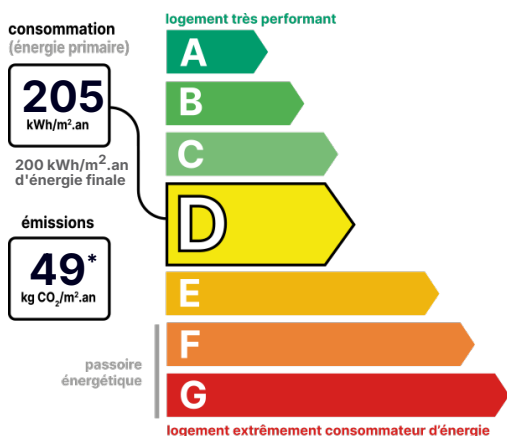
**49220 - Erdre en Anjou. Longère de 143 m<sup>2</sup> habitables avec 3 chambres en campagne entre Vern d'Anjou et Le Lion d'Angers.**

Découvrez cette belle longère de plain-pied de 143 m<sup>2</sup>, située dans un cadre unique au cœur d'un domaine naturel de plus de 3,5 hectares avec un étang et des prairies. Parfait pour une famille recherchant espace et sérénité, ou pour des projets professionnels et locatifs, ce bien offre un potentiel remarquable. À l'intérieur, une pièce de vie de 62 m<sup>2</sup> regroupant le salon, le séjour et la cuisine se distingue par sa luminosité et ses volumes généreux, idéale pour les moments en famille ou entre amis. La maison dispose de trois chambres aux dimensions variées, parfaites pour répondre à différents besoins, que ce soit une suite parentale, une chambre d'enfant ou un bureau. Elle comprend également une salle de bain et une salle de douche. De nombreuses dépendances complètent l'ensemble, offrant des possibilités d'aménagement pour répondre à vos envies : chambres supplémentaires, espace de travail ou de loisirs. À l'extérieur, l'étang privatif apporte une touche rare à cette propriété, offrant calme et dépaysement. Les deux boxes et l'écurie ajoutent une grande flexibilité, que ce soit pour accueillir des animaux, développer une activité professionnelle ou envisager des logements locatifs. Ce bien est une opportunité rare, alliant confort et possibilités dans un environnement naturel privilégié. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
05/04/2024

## POINTS CLÉS

Étang, Poêle à granulés, Grandes dépendances

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
Geoffrey CERISIER  
06 10 29 46 56  
02 41 34 49 10  
geoffrey.cerisier@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 888 885 142

Référence : 53186\_49\_275

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1840
Année de rénovation :	2020
Surface habitable :	143m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	4
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	36540m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Haie

## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Poêle

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## SURFACES

Salon / Séjour :	47m <sup>2</sup>
Cuisine :	15m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	29m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	21m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	10m <sup>2</sup>
Salle de bain :	11m <sup>2</sup>
Salle de douche :	6m <sup>2</sup>
Couloir :	4m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**750 €**

## CONTACT

---



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

**Geoffrey CERISIER**

**06 10 29 46 56**

**02 41 34 49 10**

**geoffrey.cerisier@123webimmo.com**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 888 885 142**