

Le Coudray-Macouard Maison T5

Réf. :	89
Prix honoraires inclus	121.900 €
Prix hors honoraires agence : (Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge de l'acquéreur)	115.000 €
Honoraires :	6.00 % TTC (6.900€)
Surface habitable	87,31 m2
Nb de pièces	5
Nb de chambres	4
Type de chauffage	Electrique
Surface terrain	520 m2
Raccordement Tout à l'égoût	oui
Raccordement fibre	Possible
Répartition des pièces	Entrée/couloir, un salon/salle à manger, un autre salon, cuisine séparée, 3 chambres, Salle d'eau, W-C
Rez-de-jardin	Sous-sol sous toute la surface
Abri de jardin	oui
Taxe Foncière	530 euros
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :	www.georisques.gouv.fr
DPE	G
GES	C

Maison de 1966 dans un village de charme du sud de La Loire à 10 minutes de Saumur, Montreuil-Bellay et 45 d'Angers. En rez-de-jardin, vous disposez d'un sous-sol sous toute la maison réparti en trois espaces, un garage avec un point d'eau et l'accès au premier étage, deux autres espaces celliers.

Au premier étage, une entrée/couloir avec un rangement, un salon qui peut tout aussi bien devenir une chambre ou un bureau, un salon/salle à manger, une cuisine séparée, un couloir qui distribue trois chambres, une salle d'eau, un w-c séparé.

Un jardin avec un appentis complètent l'ensemble. L'espace extérieur le plus vaste est situé sur l'arrière de la maison avec la possibilité d'allier le côté potager et agrément dans un environnement calme.

Des travaux de rénovation (chauffage, isolation..) sont à envisager. L'audit énergétique a été réalisé pour vous aider dans les choix à effectuer pour les travaux. Des devis ont été réalisés. Par ailleurs, vous disposez de trois conduits de cheminée existants. L'ensemble peut être facilement repensé en fonction des besoins et envies de chacun (possibilité de quatre chambres ou 3 chambres et un bureau, transformation de la cuisine en cuisine ouverte avec lumière traversante dans la pièce de vie...). Les combles sont aménageables. Vous bénéficiez d'une école primaire à deux pas, des transports en bus scolaires (collège/lycée) vers Saumur et de la ligne de bus n°4. Le bien peut convenir à différents clients, à des primo-accédants ou à des clients souhaitant effectuer un investissement locatif (potentiel de déficit foncier intéressant).

