



## Propriété Bord de Loire

Agence Alain Rousseau  
10, boulevard Henri Arnauld  
49100 ANGERS  
[www.proprietes-alain-rousseau.com](http://www.proprietes-alain-rousseau.com)







## Propriété Bord de Loire

Agence Alain Rousseau  
10, boulevard Henri Arnauld  
49100 ANGERS  
[www.proprietes-alain-rousseau.com](http://www.proprietes-alain-rousseau.com)







## Propriété Bord de Loire

Agence Alain Rousseau  
10, boulevard Henri Arnauld  
49100 ANGERS  
[www.proprietes-alain-rousseau.com](http://www.proprietes-alain-rousseau.com)





**Propriété - Prix de Vente Honoraires d'agence inclus : 1 155 000 € TTC.**

*(55 000 € d'Honoraires à la charge de l'acquéreur)*

Nichée au coeur d'un paysage préservé, cette propriété bucolique s'étend via une jolie prairie jusqu'aux rives de la Loire. Ce paysage classé au Patrimoine mondial de l'Unesco, offre un cadre de vie, d'une rare sérénité.

La demeure pleine de charme et d'authenticité, se dresse avec élégance dans ce décor naturel approchant les deux hectares. La rénovation soignée, réemployant des matériaux nobles, confère aux espaces une atmosphère confortable.

On peut notamment retrouver une charpente des Ateliers Perrault Frères, une cheminée issue d'un ancien prieuré du 17ème siècle, un détail en marquetterie composé d'essences rares, des parquets des anciens wagons postaux, des lambris en châtaignier chaulé, des radiateurs fleuris, ou encore une couverture en ardoises Armen conçues par les Ardoisières d'Angers.

Au rez-de chaussée, se déploie un grand espace de vie où se mélange la partie dinatoire, auprès d'une majestueuse cheminée, une cuisine singulière, un sol en pierre naturelle patinée, des poutres apparentes, et des baies vitrées qui offrent une vue sur le jardin et la Loire toute proche. Trois chambres, une salle d'eau et un sanitaire indépendant ferment ce niveau.

Un escalier métallique sur mesure, permet d'accéder à un grand palier, transformé en vaste salon, où la cheminée en pierre veille à l'atmosphère intime. Outre de belles hauteurs sous plafond, ce niveau dessert une grande chambre et une pièce annexe en duplex, pouvant recevoir de multiples destinations. Depuis ce niveau, vous pourrez admirer d'un côté la Loire, mais également la nature environnante et la coulée de Serrant.

Deux dépendances complètent cette propriété unique, un lieu idéal pour une douceur de vivre à seulement vingt minutes d'Angers.

Aurélie Bibard  
E.I. Châteaux & Propriétés  
Mobile : 06.58.89.88.43  
Mail : [a.bibard@alain-rousseau.com](mailto:a.bibard@alain-rousseau.com)  
R.S.A.C. 480 300 763  
[www.proprietes-alain-rousseau.com](http://www.proprietes-alain-rousseau.com)





## Propriété Bord de Loire

Agence Alain Rousseau  
10, boulevard Henri Arnauld  
49100 ANGERS  
[www.proprietes-alain-rousseau.com](http://www.proprietes-alain-rousseau.com)





## Surfaces :

### **Rez-de-Chaussée :**

Salle à manger, salon, cuisine, trois chambres, une salle d'eau, un toilette.

### **Premier étage :**

Une chambre, possibilité d'une seconde chambre, une pièce de vie/salon TV.

### **Parc :**

Environ 1.8 hectares

**Surface Totale Habitable : environ 266.00 m².**

### **Dépendances :**

Maisonnette d'environ 25 m²

Maisonnette d'environ 50 m²

## Informations :

Taxe Foncière :

DPE : D

Chauffage Pompe à Chaleur Air/Eau

Aurélie Bibard  
E.I. Châteaux & Propriétés  
Mobile : 06.58.89.88.43  
Mail : a.bibard@alain-rousseau.com  
R.S.A.C. 480 300 763  
[www.proprietes-alain-rousseau.com](http://www.proprietes-alain-rousseau.com)





## Propriété Bord de Loire



Agence Alain Rousseau  
10, boulevard Henri Arnould  
49100 ANGERS  
[www.proprietes-alain-rousseau.com](http://www.proprietes-alain-rousseau.com)