

Cabinet MÉTAIS-BERTRAND

*Spécialisé dans la vente des CHÂTEAUX, PROPRIÉTÉS et DEMEURES de CARACTÈRE
en Val de Loire*

Référence 1301

EXCLUSIVITE



TOURAINÉ,

**proximité de L'ILE BOUCHARD,
RICHELIEU
et SAINTE MAURE
DE TOURAINÉ (autoroute),
35 mn. de TOURS,**

**ELEGANTE MAISON
DE MAITRE 1830
d'environ 300 m² habitables,
parfaitement restaurée.**

Dépendances.

Terrain d'environ 6500m².



15, rue de la Lamproie – 37500 CHINON

☎ 02 47 93 18 38

Site Internet www.metais-immobilier.com - Email : Cabinet.Metais@wanadoo.fr

Fax 02 47 93 11 21



L'HABITATION :

Surface habitable d'environ 300 m².

Habitat de qualité ayant fait l'objet d'une restauration élégante, authentique et de grand confort.

Rez de chaussée:

la plupart des sols sont carrelés de terre cuite ancienne joliment nuancée.

Entrée traversante entre cour et jardin.

Dégagement vers vestiaire et escalier d'accès à l'étage.



A gauche, **salon de 30 m²** (porte-fenêtre double vers le jardin)



A droite de l'entrée, **salle à manger de 25 m²** (porte-fenêtre double vers le jardin, poêle en faïence XIXème restauré, encoignures)



Le salon, l'entrée et la salle à manger sont en enfilade avec de grandes doubles-portes.
Cuisine aménagée et équipée (grand dallage au sol en ardoise d'Angers, mobilier chêne massif chevillé, plans de travail en granit, 2 fours, plaque de cuisson, hotte, réfrigérateur-congélateur, lave-vaisselle)



Dans l'aile :

bureau ou chambre 1 de 16 m² (sol de terre cuite hexagonale)

Salle d'eau (plan marbre sous vasque, W.C. suspendus, douche à l'italienne)



Séjour de 30 m² ou chambre 2 + mezzanine de 20 m². Pierre apparente, charpente chêne naturelle.
Zone buanderie.





1^{er} étage : tous les sols sont carrelés de terre cuite ancienne.

Chambre 3 de 13 m² (rangement)

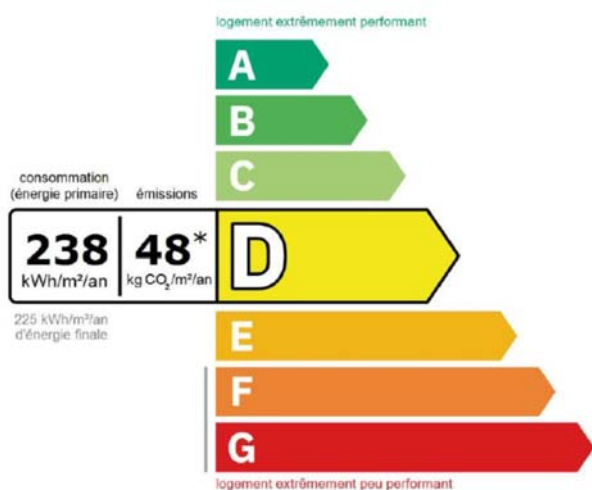
Salle d'eau (W.C. sol ardoise)

Chambre 4 de 17 m² (placard) communiquant avec un grand **dressing**.



Chambre 5 de 20 m² (placard, cheminée)
Salle d'eau (grande douche, W.C.)

Ces deux chambres, le dressing, et la salle d'eau,
communiquent et peuvent constituer une suite.
W.C. (sol ardoise)



2^{ème} étage :

Chambre 6 de 13 m² (pierre apparente, sol de terre cuite, lavabo)

Chambre 7 ou bureau-bibliothèque de 22 m² habitables (grand volume, charpente et pierre apparentes, sol de terre cuite)

2 greniers de 16 et 17 m².



Sous-sol : caves maçonnées à usage de réserve et de chaufferie.

Divers : eau de ville et par forage. Adoucisseur d'eau. Arrosage automatique. Chauffage central par chaudière fioul Chappée, avec chauffage au sol pour salon, dégagement et cuisine, et par radiateurs fonte pour les autres pièces. Radiateurs sèche-serviettes au fonctionnement mixte (chauffage central ou électricité)
Eau chaude sanitaire par la chaudière et par cumulus électriques. Fenêtres à double-vitrage traditionnelles en gueule de loup avec crémones d'origine. Cablage permettant facilement l'installation de la fibre optique (la fibre optique est disponible et le raccordement est donc possible dès maintenant)
Cablage intérieur permettant la diffusion du son dans différentes pièces. Taxes foncières 1100 €.

LES DEPENDANCES :

-bâtiment de 50 m² au sol abritant garage pour 2 voitures et ancien pressoir, dallés de pierre dure.
Au 1^{er} étage, salle de 50 m² (atelier ou stockage) accessible par un escalier intérieur.
En sous-sol, profonde cave à vin voûtée.



-Loge de jardin-remise construite par menuisier (bardage bois, couverture en ardoise naturelle)

-Appentis avec W.C./douche/lavabo de jardin.

LE TERRAIN : 6482 m².

Réparti en **cour**, **jardin d'agrément** bien ordonnancé (allée centrale, haies) avec tilleuls centenaires, érables du Japon, ginko, chêne vert, figuier, abricotier, cerisier, plaqueminier, amandiers, pêcher, néflier, oliviers productifs, framboisiers, groseillers, cassis.

Une grille sépare le jardin d'agrément du **verger**, planté de pommiers, poiriers, pruniers, cognassiers, cormier, chênes verts dont 2 truffiers.

Une parcelle close de murs d'environ 900 m², de l'autre côté du chemin rural est plantée de noyers.

CONCLUSION:

propriété complète avec ses dépendances et son terrain varié.

Ensemble restauré avec beaucoup d'attention.

Qualité rare.

Prix : 642 000 €





