

Cabinet MÉTAIS-BERTRAND

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

Référence 1337



**TOURAINÉ,
dans le triangle formé par les Châteaux d'AZAY LE RIDEAU,
LANGEAIS et RIGNY-USSE,**

à proximité d'une importante forêt domaniale,

dans un village avec gare SNCF,

Propriété restaurée,

sur plus d'1,8 hectares avec étang.

**Maison annexe. Dépendances.
Piscine chauffée.**

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

SARL au capital de 7 622,45 Euros – Carte professionnelle N° 313 T délivrée par la Préfecture d'Indre et Loire – RCS Tours B 389 023 003
Garantie S.O.C.A.F. 26, av. de Suffren – 75015 PARIS – N° SP 10828



L'HABITATION PRINCIPALE :
environ 210 m² + maison annexe attenante de 90 m².
Exposition Sud.

Rez de chaussée : accessible par une terrasse en travertin.

Entrée-déboîté de 11 m².

Buanderie attenante.

Vaste **cuisine-salle à manger de 30 m²** (aménagée et équipée, îlot central, plans de travail en granit)

Salon de 30 m² (importante cheminée). Grand volume avec mezzanine.





Dégagement. W.C.

Chambre 1 de 23 m².

Grand dressing attenant.

Salle de bains (2 vasques, douche à l'italienne, baignoire)

1^{er} étage : accès par un escalier en ferronnerie

Mezzanine surplombant le salon (parquet chêne à bâtons rompus et lames larges)

Chambre 2 et dressing attenant pour 20 m².

Salle d'eau (douche à l'italienne). W.C séparé.

Chambres 3 et 4. Salle d'eau.

Divers : murs doublés isolés, menuiseries aluminium à double-vitrage, baies coulissantes anti-effraction en verre feuilleté. Volets roulants aluminium électriques encastrés. Chauffage par pompe à chaleur. Climatisation. Fibre optique. Arrosage automatique. Estimation des coûts annuels d'énergie, pour l'habitation principale et la maison annexe, selon le DPE, pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 2860 € et 3960 € par an (prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023, abonnements compris)

MAISON ANNEXE de 90 m² dans la tour carrée:

Rez de chaussée :

Séjour de 23 m² (portes-fenêtres, poutres apparentes)

Cuisine de 13 m² (aménagée et équipée – plaque de cuisson, four, hotte). W.C.

1^{er} étage : chambre 1 de 19 m². Salle de bains de 10 m² avec W.C.

2^{ème} étage : chambre 2 et salle d'eau pour 20 m².

Divers : menuiseries aluminium à double-vitrage. Volets roulants aluminium électriques encastrés. Climatisation.





DEPENDANCES :

Grand pool-house d'environ 75 m²:

Rez de chaussée : cuisine d'été-bar, salle de jeux, sauna, douche, W.C.

Mezzanine.

Divers : climatisation réversible. Grande baie à double-vitrage.



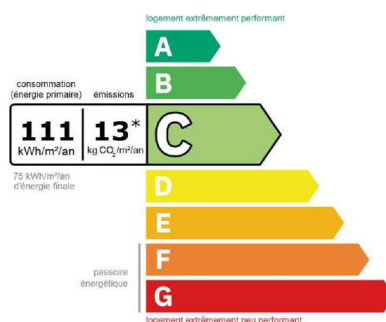


Spa extérieur 6 places.

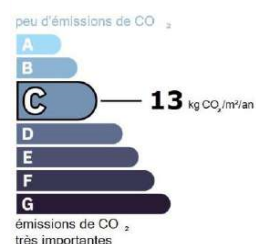
Barbecue sous appentis.

Préau pour véhicules.

Remise à matériel.



* Dont émissions de gaz à effet de serre



LE TERRAIN : 18340 m².

Bel étang d'environ 6000 m² avec île accessible par un pont.

Piscine (bassin revêtu de mosaïque) avec vaste plage en teck, **chauffée** par pompe à chaleur.
Cascade. Mini golf. Terrain de pétanque.

CONCLUSION :

dans un bel environnement naturel, propriété restaurée, d'un haut niveau de confort, remarquablement adaptée et équipée pour les loisirs.

Prix : 749 000 € honoraires charge vendeur.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

