

**Visite du bien : 44004**

**Localisation : Pouancé**  
**Autoroute : 5 Km**

**Ville proche : Angers**  
**Aéroport : Rennes**

Entre Angers et Rennes, une maison de maître du XIXème de 290 m<sup>2</sup> avec piscine couverte et chauffée sur un terrain de 4000 m<sup>2</sup> !

Située à l'extrémité nord-ouest du département de Maine-et-Loire, la commune de Pouancé marque depuis le Moyen Âge une véritable frontière entre la Bretagne et l'Anjou. Elle fait face à trois départements : La Mayenne au nord, l'Ille-et-Vilaine et la Loire-Atlantique à l'ouest. Elle occupe une position centrale, se situant à 65 km de Nantes et de Rennes, 60 km d'Angers et 48 km de Laval. Labélisée station verte en 2011, Pouancé a gardé les traces d'un riche passé historique avec son château fort construit au XIIIème siècle, 2ème forteresse du Maine et Loire après le Château d'Angers. Au centre du bourg, avec tous les commerces à 2 pas, nous vous invitons à découvrir cette maison de caractère du XIXème siècle. Le portail automatique s'ouvre devant nous, dévoilant un grand jardin clos et arboré de 4000 m<sup>2</sup>. Une piscine de 12 Par 5,50 chauffée grâce à une pompe à chaleur indépendante ravira les petits et les grands, équipée d'un abri télescopique, elle se découvre dès les premiers rayons de soleil. Édifiée sur 3 niveaux, cette maison d'une surface habitable de 290 m<sup>2</sup> dispose d'un sous-sol total avec un vaste abri pour 2 à 3 véhicules, une buanderie, une cave, une salle de jeux pour vos loisirs et une chaufferie (chaudière de marque Weissman) Au rez de chaussée, vous serez séduits par la disposition des lieux de vie : 2 beaux salons (30 et 23 m<sup>2</sup>), une salle à manger avec un parquet en chêne massif et une grande cuisine entièrement équipée de 23 m<sup>2</sup> pour concocter de bons petits plats. Véritable pièce de vie, la grande terrasse de 45 m<sup>2</sup> surplombant le jardin, sera l'endroit idéal pour vos repas et vos réceptions ! Au 1er étage, un vaste palier dessert 4 grandes chambres de 22 à 25 m<sup>2</sup>, 2 salles de bain aménagées, un WC ainsi qu'un grand dressing. Au 2ème étage, 100 m<sup>2</sup> de combles sont aménageables selon vos désirs, la seule limite d'exploitation sera votre imagination. Un bel atout : Pour vos amis, votre adolescent ou pour une utilisation en chambre d'hôtes, vous disposerez également de 2 beaux studios indépendants dont un donnant sur la terrasse. Côté technique : le confort est assuré par une pompe à chaleur électrique, le double vitrage est présent sur toutes les ouvertures et la piscine possède un système de gestion à distance, les 4 cheminées réchaufferont vos soirées hivernales. Votre visite s'impose afin de succomber à son charme !

**Type de bien : Maison**      **Année de construction : XIXème**

**Surface habitable : 290 M<sup>2</sup>**      **Piscine : Oui**      **Cheminées : 4**

**Surface du terrain : 4 000 M<sup>2</sup>**      **Garage : Oui**      **Terrasse : Oui**

**Prix de vente : 450 000 Euros**



## Rez-de-chaussée

<b>Entrée</b>	<b>1</b>
<b>Salons</b>	<b>2 beaux salons (30m<sup>2</sup> et 23 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Salle à manger</b>	<b>1 Avec un parquet en chêne massif</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1 Entièrement équipée de 23 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse</b>	<b>Oui, de 45 m<sup>2</sup> (Surplombant le jardin)</b>
<b>WC</b>	<b>1</b>

## 1 Er Etage

<b>Chambres</b>	<b>4 grandes chambres (de 22 à 25 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2 Aménagées</b>
<b>WC</b>	<b>1</b>
<b>Dressing</b>	<b>1 Grand dressing</b>

## 2 ème étage

**100 m<sup>2</sup> de combles aménageables**

## Le Sous-Sol total

<b>Garage</b>	<b>Oui</b> <b>Vaste abri pour 2 à 3 véhicules</b>
<b>Buanderie</b>	<b>1</b>
<b>Cave</b>	<b>1</b>
<b>Salle de jeux</b>	<b>1</b>
<b>Chaufferie</b>	<b>1</b>

## 2 Studios indépendants

<b>Studios</b>	<b>Avec 2 salles d'eau et WC</b> <b>Dont un donnant sur la terrasse</b>
----------------	--

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Sud</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Pierre du pays du XIXème</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Chauffage par pompe à chaleur (chaudière de marque Weissman)</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles mécaniques</b>
<b>Ouvertures</b>	<b>Double vitrage Bois et Aluminium Volets Aluminium et Bois</b>
<b>Cheminées</b>	<b>4</b>
<b>Piscine</b>	<b>Oui, de 12 par 5,50 Chauffée par pompe à chaleur Et avec abri télescopique</b>
<b>Garage</b>	<b>Oui, Vaste abri pour 2 à 3 véhicules</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Portail automatique</b></li><li>• <b>Système de gestion à distance pour la piscine</b></li></ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

De proximité :	400 M
Supermarché :	400 M
Hypermarché :	14 Min
Boulangerie :	200 M

### Transports

Aéroport :	50 Km ou 70 Km
Gare SCNF :	40 Km
Bus / Cars :	300 M
Autoroute :	2 Km

### Services médicaux

Médecin :	200 M
Pharmacie :	100 M
Dentiste :	200 M
Hôpital :	200 M

### Écoles

Garderie, crèches :	300 M
Maternelles :	300 M
Primaires :	300 M
Collège :	300 M
Lycée :	300 M

## Loisirs et activités

- Située à l'extrémité nord-ouest du département de Maine-et-Loire, la commune de Pouancé marque depuis le Moyen Âge une véritable frontière entre la Bretagne et l'Anjou.
- Labélisée station verte en 2011, Pouancé a gardé les traces d'un riche passé historique avec son château fort construit au XIII<sup>ème</sup> siècle, 2<sup>ème</sup> forteresse du Maine et Loire après le Château d'Angers.

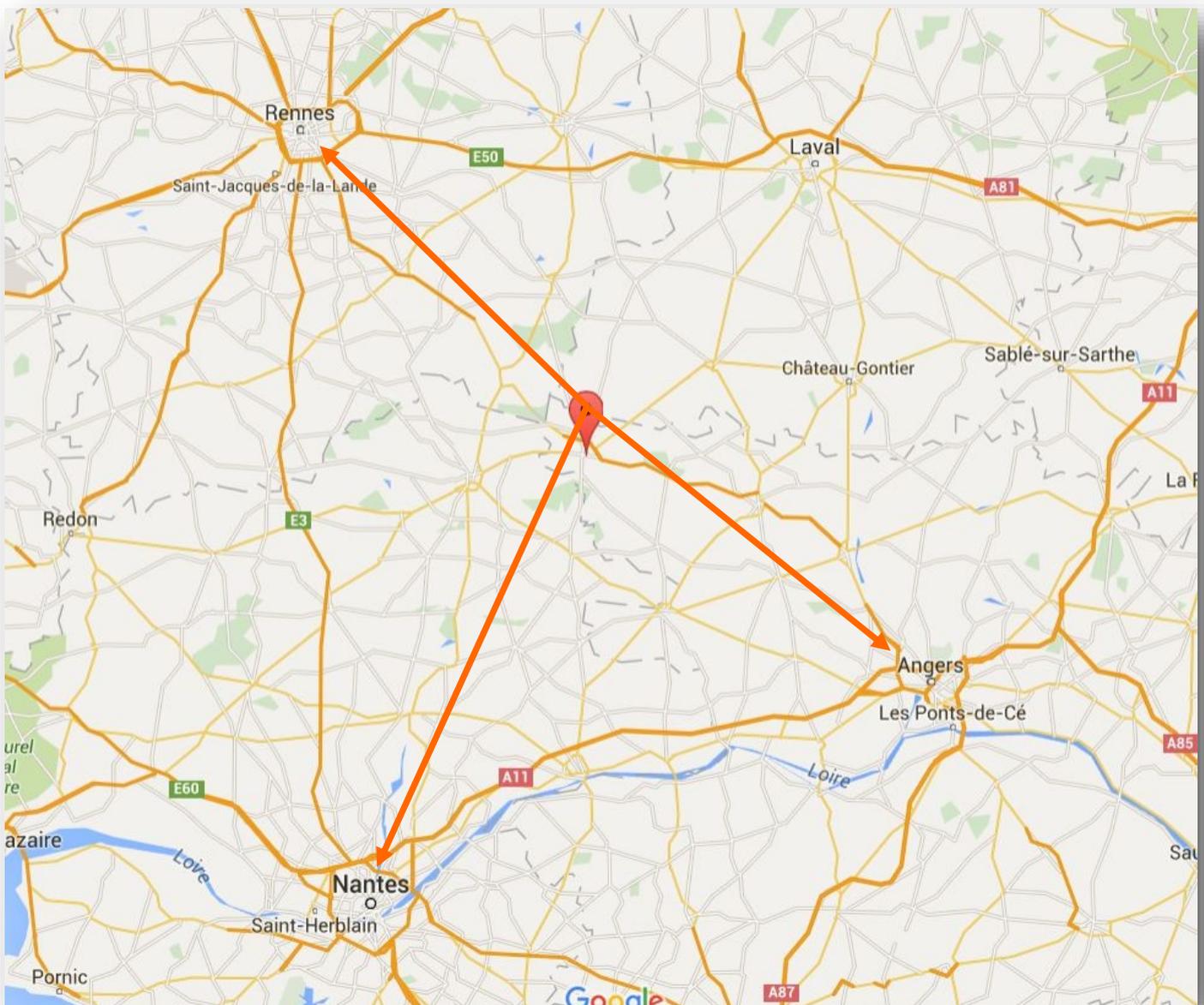
## Localisation & plan

**15 km de Châteaubriant**

**60 km d'Angers**

**80 km de Nantes**

**60 km de Rennes**



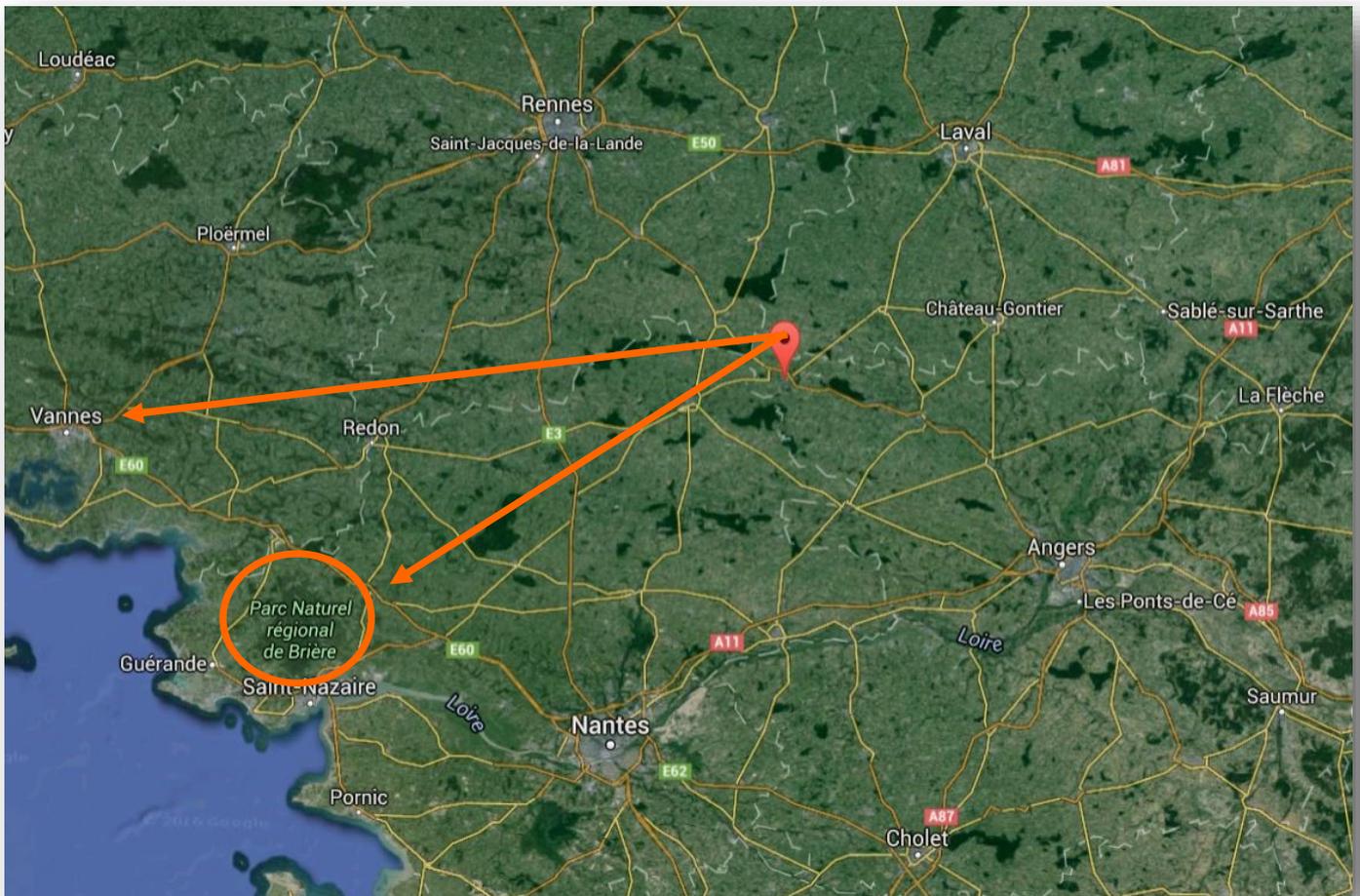
## Vue satellite

**15 Min de Châteaubriant**

**45 Min d'Angers**

**1H00 de Nantes**

**50 Min de Rennes**





**Découvrons au centre du bourg avec tous les commerces à 2 pas,  
Cette maison de caractère du XIXème siècle de 290 m<sup>2</sup> habitables !**





**Le portail automatique s'ouvre devant nous,  
Dévoilant un grand jardin clos et arboré de 4000 m<sup>2</sup> !**





**Une piscine de 12 Par 5,50 chauffée par une pompe à chaleur indépendante,  
Elle ravira les petits et les grands et est équipée d'un abri télescopique !**





**Le sous-sol dispose d'un vaste abri pour 2 à 3 véhicules,  
Une buanderie, une cave et une salle de jeux pour vos loisirs !**



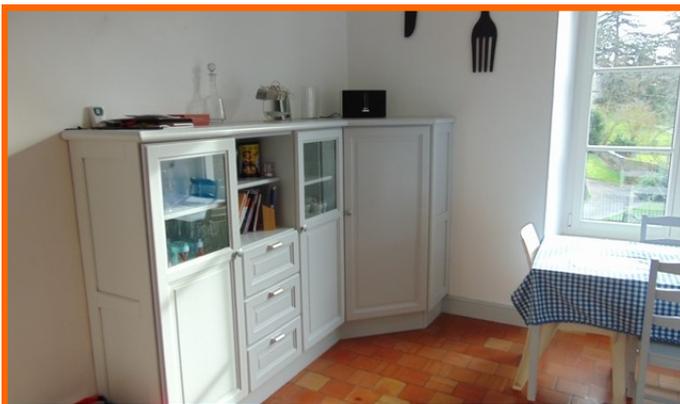


**Au rez-de-chaussée, vous serez séduits par la disposition des lieux de vie :  
2 beaux salons et une salle à manger avec un parquet en chêne massif !**



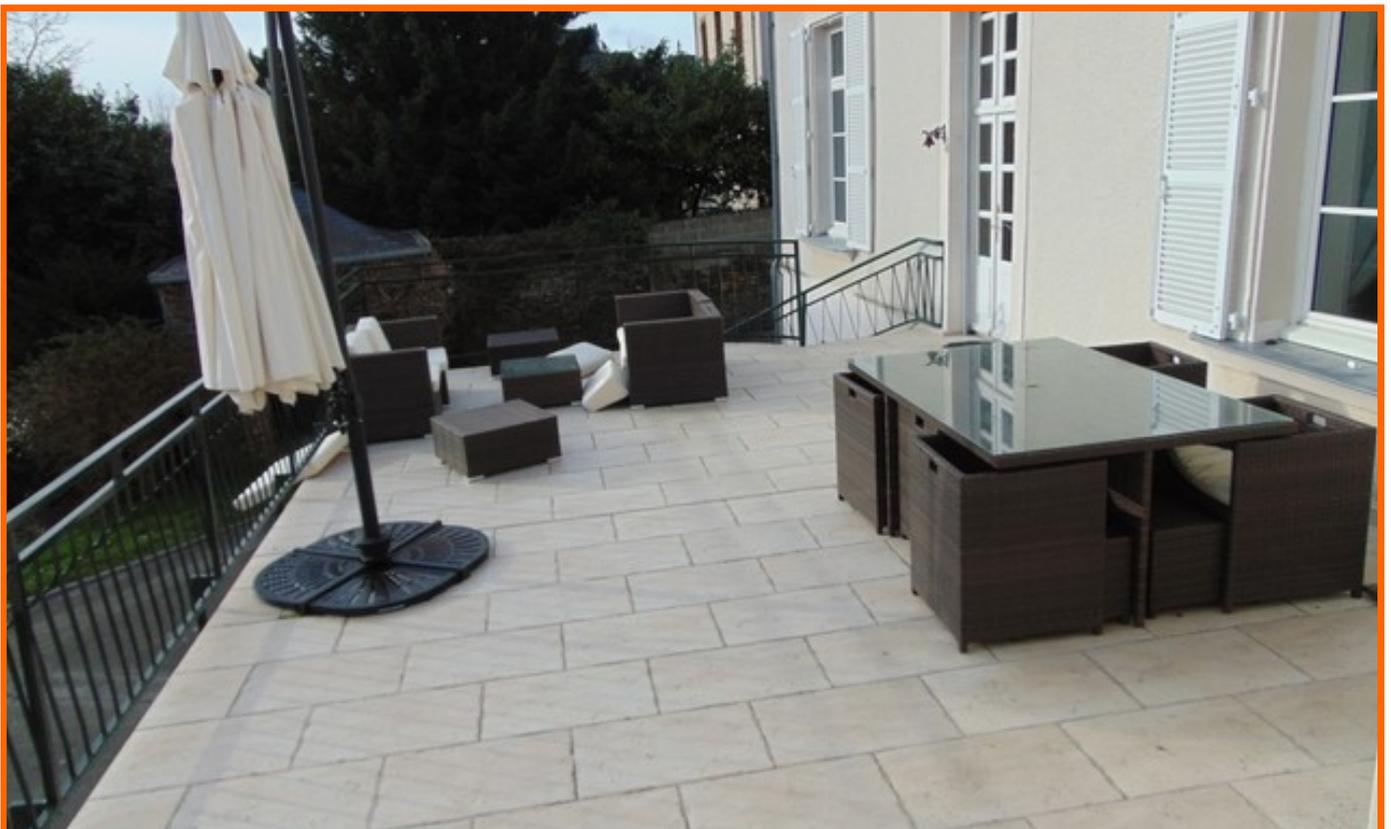


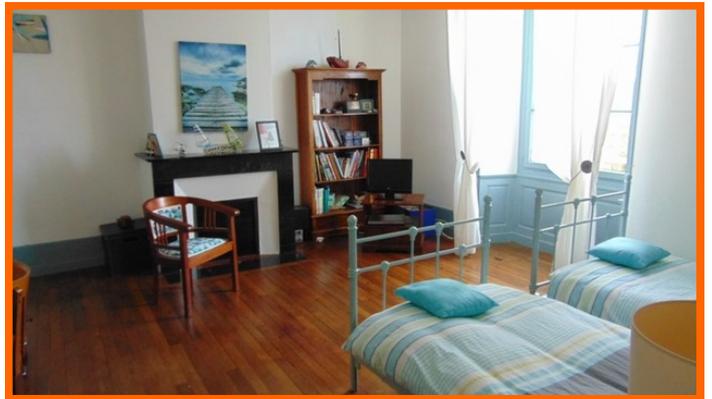
**Disposez d'une grande cuisine entièrement équipée de 23 m<sup>2</sup>  
Pour concocter de bons petits plats à toute la famille !**



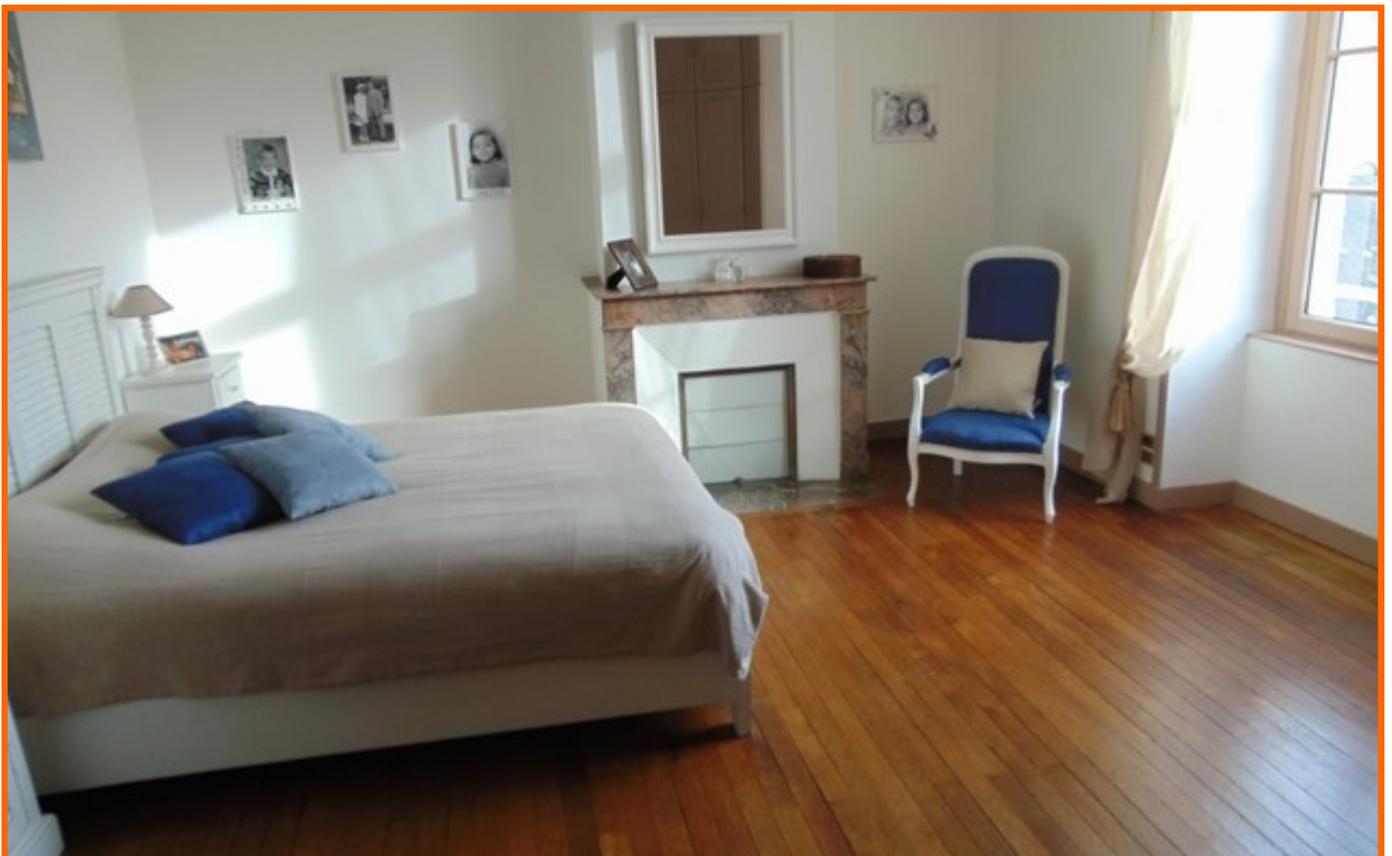


**Véritable pièce de vie, la terrasse de 45 m<sup>2</sup> surplombant le jardin  
Elle sera l'endroit idéal pour vos repas et vos réceptions !**





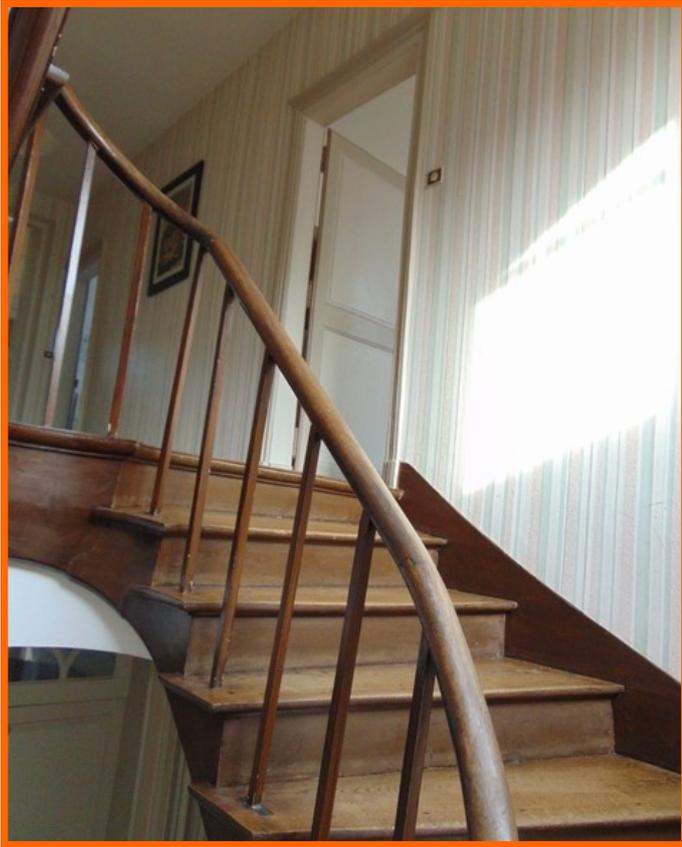
**Au 1er étage, un vaste palier dessert 4 grandes chambres de 22 à 25 m<sup>2</sup>, 2 salles de bain aménagées, un WC ainsi qu'un grand dressing...**





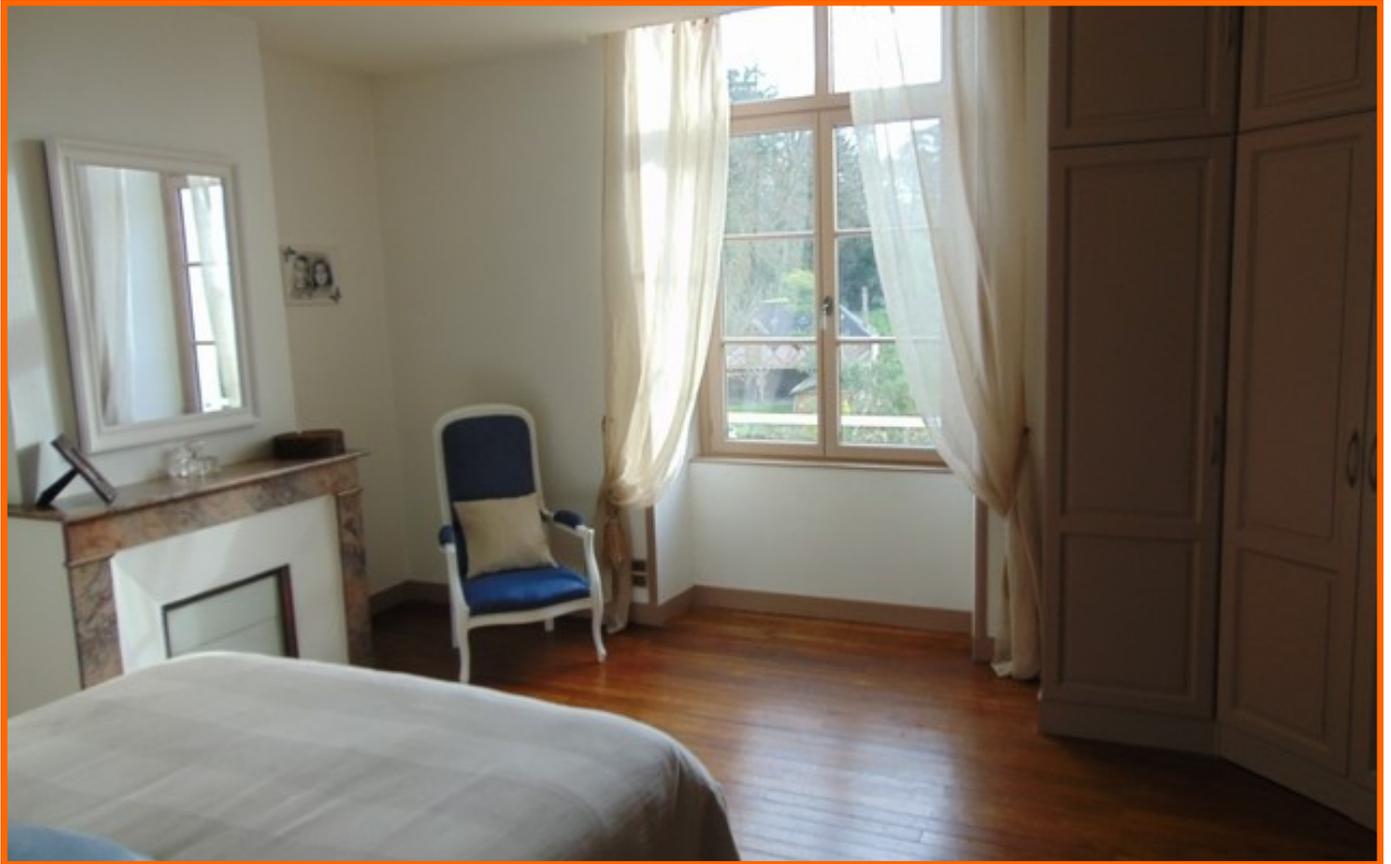
Encore quelques ?





**Juste pour le plaisir...**





**De plus, 100 m<sup>2</sup> de combles sont aménageables !**



## En savoir plus sur la Région?

**Site de la commune :**  
[www.ville-pouance.fr](http://www.ville-pouance.fr)

**Informations sur Wikipédia :**  
<https://fr.wikipedia.org/wiki/Pouancé>

**Informations sur la région :**  
<http://tourismepouanceen.wifeo.com/>

