

## Demeure de caractère de 286m<sup>2</sup> avec piscine au sel ROEZE SUR SARTHE, France

Property Code: 00469

### Property Location:

ROEZE SUR SARTHE, France

### Amenities:

Bathrooms: 3.0

Bedrooms: 5

Surface: 286 M<sup>2</sup>

Year Built: 1980



### Description:

Exceptional Property in Roëzé-sur-Sarthe, on the outskirts of Le Mans Just twenty minutes from the Le Mans TGV station, this distinguished residence offers 286 sqm of living space and embodies a rare art of living, where elegance, ample living space and high quality features come together in an unspoilt natural setting.

From the moment you enter, the eye is drawn to the harmonious lines and bespoke landscaping that define the outdoor spaces. The impressive reception lounge and dining room, flooded with natural light through its bow window, extends over more than 70 sqm dedicated to entertaining. A fireplace, designed for use as either an open or closed hearth, together with a pellet stove, enhances the warm and inviting atmosphere of this superb living area.

The kitchen, remarkable in scale, stands out for the quality of its fittings and its granite worktops. It opens onto an elegant heated Victorian conservatory, a true extension of the house, providing over 35 additional sqm bathed in light and overlooking the garden.

The ground floor also includes a bedroom with en-suite shower room, offering ideal single-level living, as well as a discreetly integrated utility room and perfectly optimised storage spaces.

The first floor, entirely redesigned with great care in 2016, offers a refined and fluid layout. The sleeping accommodation comprises several generously proportioned bedrooms, some enjoying peaceful views over the swimming pool, the mature parkland and the lake. The shower rooms and bathroom, fitted with contemporary features including a walk-in shower and spa bath, contribute fully to the comfort and prestige of the property.

Outside, the property reveals its true uniqueness. Set within nearly one hectare of landscaped grounds, it offers an exceptional lifestyle combining nature and privacy. A private lake of approximately 2,000 sqm, stocked with fish, lends the setting a peaceful and exclusive atmosphere. The heated saltwater swimming pool is elegantly integrated into its surroundings and accompanied by a covered outdoor area ideal for relaxation. An outbuilding completes the property beautifully, comprising a double garage, workshop and a fully equipped self-contained studio. This provides an ideal opportunity for hosting guests independently or for considering a rental activity, particularly in connection with events at the nearby Bugatti Circuit.

Modern conveniences ensure an excellent level of comfort, including a remotely controlled heat pump managing both heating and air conditioning throughout the house. The roof has been overhauled and the electrical installations in the outbuilding have been fully modernized.

Situated in Roëzé-sur-Sarthe, just minutes from local amenities and La Suze-sur-Sarthe, the property also benefits from swift access to transport links allowing travel to Paris in just one hour.

For further information or to arrange a viewing, please do not hesitate to get in touch.

Contact Emile Troude, your adviser at ERA Immobilier, on +33 (0)2 43 74 00 92 or at [mrobert@erafrance.com](mailto:mrobert@erafrance.com).  
Propriété d'exception à Roëzé-sur-Sarthe, aux portes de Le Mans

À seulement vingt minutes de la gare TGV de Le Mans, cette demeure de caractère de 286 m<sup>2</sup> habitables incarne un art de vivre rare, où élégance, volumes généreux et prestations de qualité s'expriment dans un environnement naturel préservé.

Dès l'entrée, le regard est immédiatement attiré par les lignes harmonieuses et les aménagements sur mesure qui structurent les espaces extérieurs. Le vaste salon séjour réception, baigné de lumière grâce à son bow-window, déploie plus de 70 m<sup>2</sup> dédiés à la convivialité. Une cheminée, pensée pour fonctionner en foyer ouvert ou fermé, ainsi qu'un poêle à granulés viennent parfaire l'atmosphère chaleureuse et confortable de la pièce de vie.

La cuisine, aux dimensions remarquables, se distingue par la qualité de ses équipements et son plan de travail en granit. Elle s'ouvre sur une élégante véranda victorienne chauffée, véritable prolongement de la maison, offrant plus de 35 m<sup>2</sup> supplémentaires baignés de lumière et tournés vers le jardin.

Le rez-de-chaussée accueille également une chambre avec salle d'eau privative, offrant un confort de vie idéal, ainsi qu'une buanderie discrètement intégrée et des espaces de rangement parfaitement optimisés.

L'étage, entièrement repensé avec soin en 2016, propose une distribution fluide et raffinée. Les espaces nuit se composent de plusieurs chambres aux volumes généreux, dont certaines bénéficient de vues apaisantes sur la piscine, le parc arboré ou le plan d'eau. Les salles d'eau et la salle de bains, équipées de prestations contemporaines telles qu'une douche à l'italienne et une baignoire balnéo, participent pleinement au confort et au standing de l'ensemble.

À l'extérieur, la propriété révèle toute sa singularité. Édifiée sur un terrain paysagé de près d'un hectare, elle offre un cadre de vie exceptionnel, entre nature et intimité. Un étang privé d'environ 2 000 m<sup>2</sup>, peuplé de poissons, confère au lieu une atmosphère paisible et exclusive.

La piscine au sel, élégamment intégrée dans son environnement, est chauffée et accompagnée d'un préau propice aux moments de détente. Une dépendance complète l'ensemble avec justesse, abritant un double garage, un atelier et un studio indépendant entièrement équipé. Ce dernier constitue une opportunité idéale pour recevoir en toute autonomie ou envisager une activité locative, notamment en lien avec les événements du Circuit Bugatti situé à proximité.

Les prestations techniques assurent un excellent niveau de confort, avec une pompe à chaleur pilotable à distance permettant de gérer efficacement le chauffage et la climatisation de l'ensemble de la maison. La toiture a été révisée et les installations électriques de la dépendance entièrement modernisées.

Située à Roëzé-sur-Sarthe, à quelques minutes seulement des commodités et de La Suze-sur-Sarthe, cette propriété bénéficie également d'un accès rapide aux infrastructures permettant de rejoindre Paris en une heure.

Pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite nous vous invitons à prendre contact.

Contactez Emile Troude, votre conseiller ERA IMMOBILIER au 02 43 74 00 92 ou [mrobert@erafrance.com](mailto:mrobert@erafrance.com).

---

Single Family Home,  
Sale

**499 800 EUR**

[www.eraeuropeic.com](http://www.eraeuropeic.com)