



### Bien vendu à 263 700 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

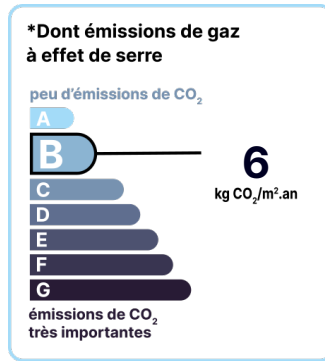
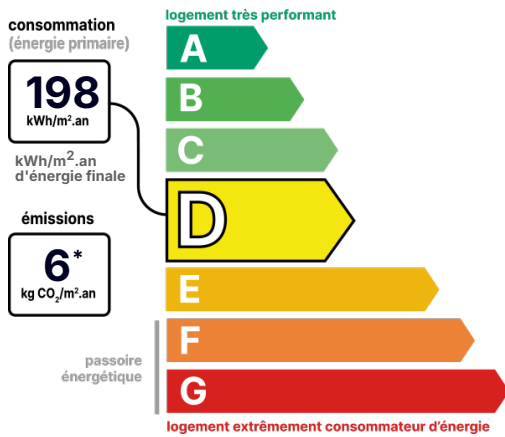
#### DESCRIPTION

**Pellouailles-les-Vignes - Maison 3 chambres de 103 m<sup>2</sup> habitables avec garage et préau sur une parcelle de 355 m<sup>2</sup>.**

Pellouailles-les-Vignes - Maison 3 chambres de 103 m<sup>2</sup> habitables avec garage et préau sur une parcelle de 355 m<sup>2</sup>. 49112 - À 15 minutes d'Angers, proche du bourg, des écoles primaire et maternelle. Cette maison se compose au RDC d'une entrée, d'un salon/séjour de 29 m<sup>2</sup>, de WC séparés, ainsi que d'une cuisine de 15.7 m<sup>2</sup> aménagée et équipée (four, plaque à induction, hotte et lave-vaisselle) avec un accès sur la Véranda de 11 m<sup>2</sup>. À l'étage, le palier distribue 3 chambres de 13, 13 et 11 m<sup>2</sup>, une salle de douche avec WC ainsi qu'un dressing de 2.9 m<sup>2</sup>. Le chauffage provient d'un poêle à pellets installé dans le salon et de radiateurs électriques à inertie à l'étage. Le tableau électrique de la maison a été refait à neuf. L'isolation des combles est récente et composée de ouate de cellulose. Les menuiseries sont en double vitrage PVC, équipée de volets en bois au RDC et de volets roulants électriques à l'étage. Le garage est muni d'une porte automatique, l'accès depuis la maison se situe dans l'entrée. Vous disposerez également d'un préau pour stationner un véhicule, d'un atelier de 6.5 m<sup>2</sup> ainsi que d'un abri de jardin avec une cave à vin en dessous. La parcelle est entièrement clôturée et paysagée. Toiture entretenue récemment. Cette maison est reliée au tout à l'égout. La fibre optique y est installée. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques.

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 12/12/2022

## POINTS CLÉS

Atelier, Cuisine aménagée et équipée, Double vitrage, Garage, Préau, Poêle à pellets, Dressing, Volets électriques à l'étage

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
Alexis BRUANT  
06 73 23 80 29  
02 41 34 49 10  
alexis.bruant@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 881 119 606

Référence : 42351\_49\_48

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1977
Année de rénovation :	2004
Surface habitable :	103m²
Nombre de pièces :	4
Exposition :	O

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

## SURFACES

Entrée :	7m²
Salon/Séjour :	29m²
Cuisine aménagée et équipée :	16m²
WC séparés :	1m²
Chambre 1 :	13m²
Chambre 2 :	13m²
Chambre 3 :	11m²
Dressing :	3m²
Salle de douche avec WC :	4m²
Appenti :	12m²
Atelier :	6m²
Abri de jardin :	12m²
Cave sous l'abri de jardin :	8m²
Véranda :	11m²

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	900 €
-----------------	-------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	355m²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

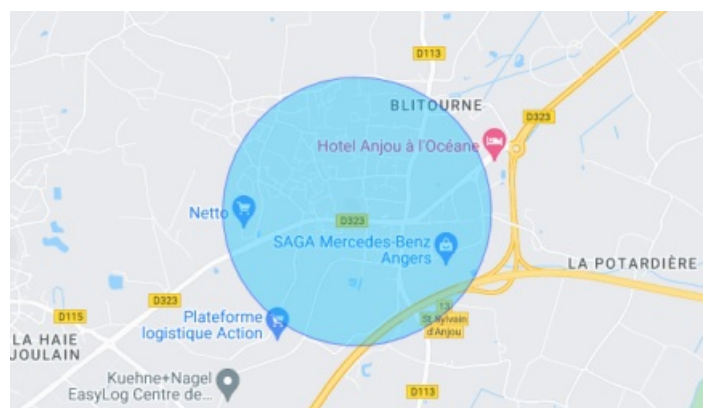
## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Electricité
Emetteurs secondaires :	Radiateurs à inertie

## LOCALISATION



## CONTACT



**Agence d'Angers-Nord & Est**

**Alexis BRUANT**

**06 73 23 80 29**

**02 41 34 49 10**

**[alexis.bruant@123webimmo.com](mailto:alexis.bruant@123webimmo.com)**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 881 119 606**