



## Bien proposé à 263 700 €

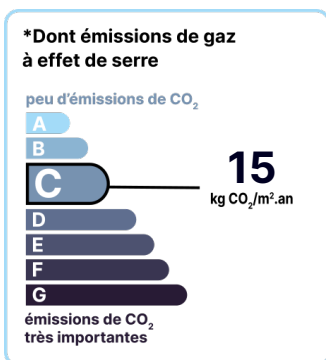
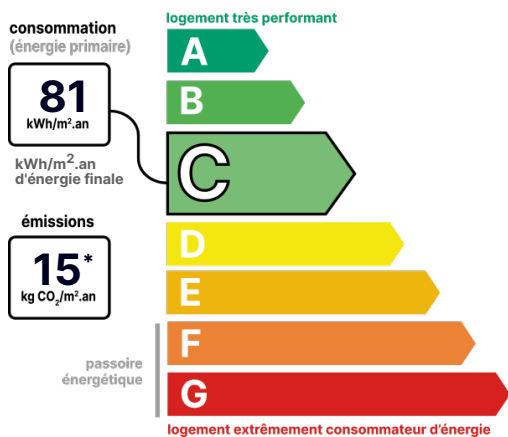
Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

Angers - À 550 m de la Gare, construit en 2014 appartement T3 de 62 m<sup>2</sup>, au 2ème étage avec ascenseur, stationnement sécurisé et balcon.  
Angers - À 550 m de la Gare, construit en 2014 appartement T3 de 62 m<sup>2</sup>, au 2ème étage avec ascenseur, stationnement sécurisé et balcon. 49000 - Appartement Quartier Gare - Pont Noir, 2 chambres, très lumineux, bénéficiant d'une double exposition Sud-Ouest et Sud-Est. Entrée spacieuse qui distribue l'ensemble de l'appartement, salon de 24 m<sup>2</sup> ouvert sur cuisine aménagée et équipée, deux chambres avec placards, salle de bain et WC séparé. Balcon de 11 m<sup>2</sup> exposé Sud-Est avec un espace de rangement extérieur. Stationnement sécurisé couvert et local vélos. Chauffage individuel gaz, menuiseries double vitrage, volets roulants électriques. Gare SNCF à 550 m , 800 m de la place Lafayette et son marché, centre-ville à moins de 15 minutes à pied. 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 : 20/04/2023

### POINTS CLÉS

Ascenseur, Baignoire, Balcon, Double vitrage, Parking, Interphone, Lumineux, Orientation Sud-Est, Volets roulants électriques

### 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

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>2014</b>
Double vitrage :	<b>Oui</b>
Nombre de pièces :	<b>T3</b>
Surface habitable :	<b>62m<sup>2</sup></b>
Exposition :	<b>SE</b>

## SÉCURITÉ DE LA RÉSIDENCE

Interphone :	<b>Oui</b>
Badge magnétique/Vigik :	<b>Oui</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Chaudière (chaudière à condensation, chaudière standard, chaudière à basse température)</b>
Boucle d'eau chaude :	<b>Oui</b>
Energie principale :	<b>Gaz naturel</b>
Emetteurs principaux :	<b>Radiateur à eau</b>
Aucune climatisation	

## SURFACES

Séjour/Cuisine :	<b>24m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>9m<sup>2</sup></b>
Salle de bain :	<b>4m<sup>2</sup></b>
Entrée/Dégagement :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Balcon :	<b>11m<sup>2</sup></b>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>1 100 €</b>
Nb de lots de la copropriété :	<b>39</b>
Quote-part annuelle :	<b>1 270 €</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Étage :	<b>2</b>
Ascenseur :	<b>Oui</b>

## RÉSIDENCE

Étage :	<b>2</b>
Ascenseur :	<b>Oui</b>

## GARAGE / PARKING

Parking privatif :	<b>Oui</b>
--------------------	------------

## LOCALISATION



## 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**