

## Bien proposé à 335 900 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

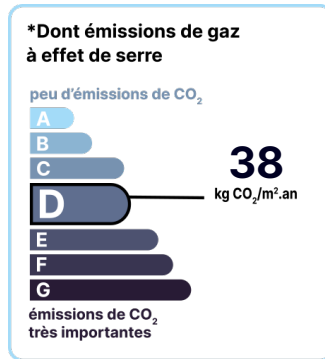
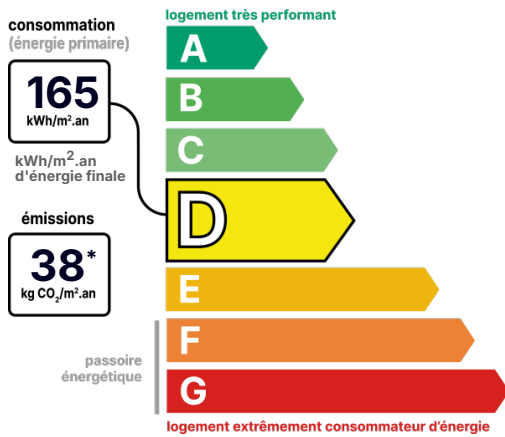
**Cholet, Idéale pour une famille, maison de 140m<sup>2</sup>, avec 4 chambres et bureau sur 2000m<sup>2</sup>, allie confort calme et proximité de la ville.**

Maison d'architecte – 4 chambres – 3 km de Cholet – Calme et nature Située à seulement 3 km de Cholet, cette maison d'architecte de 140 m<sup>2</sup> offre un cadre de vie idéal pour une famille en quête d'espace, de nature et de tranquillité, tout en restant proche des commodités de la ville. Implantée sur une belle parcelle arborée de 2000 m<sup>2</sup>, cette maison construite en 1978 séduit par son architecture, sa luminosité et son environnement verdoyant. Au rez-de-chaussée, vous trouverez : Un salon avec cheminée et un séjour convivial d'environ 35 m<sup>2</sup>, Une cuisine américaine équipée, ouverte sur la pièce de vie, Trois chambres, une salle de bains avec baignoire et douche, un WC séparé, Un bureau, un garage de 20 m<sup>2</sup> et une chaufferie. À l'étage : une mezzanine lumineuse et une quatrième chambre de 12 m<sup>2</sup> viennent compléter l'ensemble. Côté confort, vous profiterez de menuiseries ALU double vitrage, volets roulants électriques, d'une chaudière à condensation au fuel (2010) et d'un environnement calme et verdoyant. L'assainissement individuel (fosse septique) nécessitera une mise en conformité. Cette maison est parfaite pour une famille aimant la campagne et disposant de ses propres moyens de transport, à la recherche d'un havre de paix proche de Cholet. Contactez moi dès aujourd'hui pour en savoir plus ou organiser une visite ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site : [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 24/08/2022

## POINTS CLÉS

Baignoire, 4 chambres, Bureau, Cheminée foyer ouvert, Cuisine équipée excellent état, Double vitrage ouvertures en ALU, Jardin joliment paysagé, Terrasse carrelée

## CONTACT



Agence de Cholet  
Patricia GELINEAU  
07 85 87 66 44  
02 41 29 87 56  
patricia.gelineau@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 891 660 250

Référence : 47384\_49\_33

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1978
Année de rénovation :	2009
Surface habitable :	140m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	2000m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Fuel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

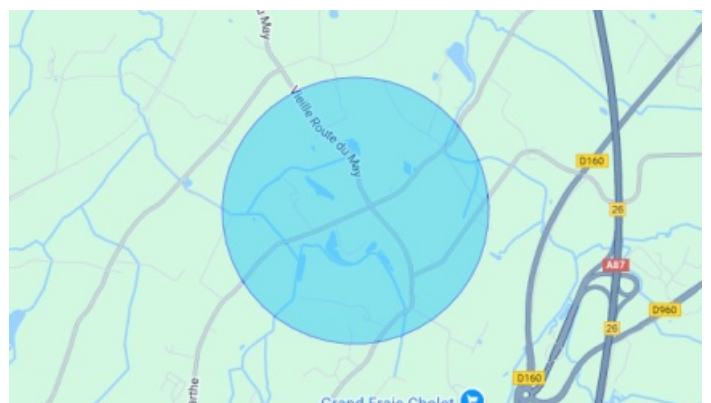
## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## SURFACES

Hall d'entrée :	4.5m <sup>2</sup>
dégagement nuit :	7.19m <sup>2</sup>
Salon Séjour :	35m <sup>2</sup>
Chambre :	11.88m <sup>2</sup>
Chambre :	11.42m <sup>2</sup>
Chambre :	10.37m <sup>2</sup>
Salle de bain :	5.28m <sup>2</sup>
WC séparé :	1.6m <sup>2</sup>
Lingerie :	5.81m <sup>2</sup>
Mezzanine :	9.38m <sup>2</sup>
Chambre :	12m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



Chaufferie :	3.58m <sup>2</sup>
Bureau :	7m <sup>2</sup>
Cuisine :	13.53m <sup>2</sup>
Garage :	20m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 950 €
-----------------	---------

## CONTACT



**Agence de Cholet**  
**Patricia GELINEAU**  
**07 85 87 66 44**  
**02 41 29 87 56**  
**patricia.gelineau@123webimmo.com**  
**Agent Commercial EI**  
**RSAC : 891 660 250**