



Bien proposé à 482 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

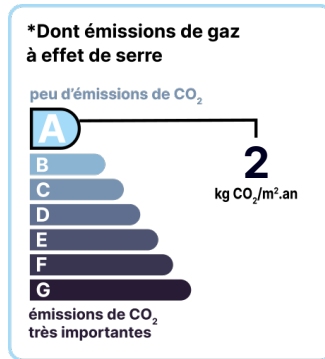
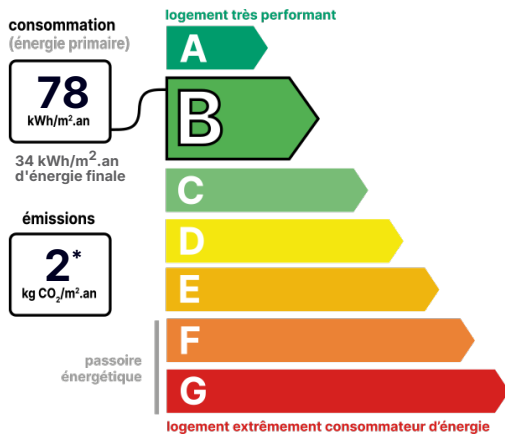
49100 - Angers. Maison de 171 m² entièrement rénovée en 2023 avec 4 chambres dont une au rez-de-chaussée.

À deux pas des commerces, des services, de la clinique de l'Anjou, et des écoles Mongazon et La Madeleine, cette maison de 171 m² habitables, entièrement rénovée en 2023, offre un cadre de vie spacieux, moderne et chaleureux. Édifiée sur une parcelle de 208 m², elle se distingue par sa véranda exposée plein sud, qui s'ouvre sur une vaste pièce de vie alliant salon, séjour et cuisine ouverte. Le charme des poutres apparentes et des murs en pierre a été préservé, créant une atmosphère authentique. Le rez-de-chaussée dispose également d'une suite parentale avec salle d'eau et dressing, d'un bureau idéal pour le télétravail, et de nombreux espaces bien agencés. À l'étage, une seconde suite parentale avec salle de douche privative, deux grandes chambres lumineuses, un bureau et une salle de bain spacieuse avec baignoire et douche complètent ce niveau. Côté confort, la maison est équipée d'un système de chauffage et de climatisation réversible alimenté par deux pompes à chaleur neuves, garantissant des performances énergétiques optimales (classée B au DPE). À l'extérieur, une terrasse ensoleillée, un espace pelouse, un puits et un parking privé viennent parfaire cette propriété. Rénovée avec soin par des professionnels et couverte par une garantie décennale, cette maison est prête à accueillir une grande famille ou un projet de colocation. Une opportunité rare à découvrir sans tarder ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

État général : Aucun travaux

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :
02/10/2023

CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est
Geoffrey CERISIER
06 10 29 46 56
02 41 34 49 10
geoffrey.cerisier@123webimmo.com
Agent Commercial EI
RSAC : 888 885 142

Référence : 47861_49_275

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1935
Année de rénovation :	2023
Surface habitable :	171m²
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	208m²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

PARKING / GARAGE

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

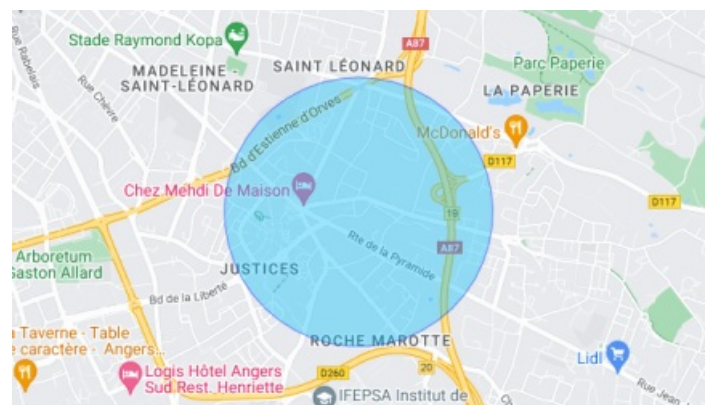
CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Climatisation réversible :	Oui
Pièces climatisées :	6

SURFACES

Cuisine :	13m²
Salon séjour :	23m²
WC :	2m²
Bureau :	8m²
Buanderie :	3m²
Suite parentale rdc :	17m²
Chambre 1 étage :	16m²
Chambre 2 étage :	19m²
Suite parentale étage :	27m²
Bureau étage :	6m²
Salle de bain :	15m²
Véranda chauffée :	12m²

LOCALISATION





Agence d'Angers-Nord & Est

Geoffrey CERISIER

06 10 29 46 56

02 41 34 49 10

geoffrey.cerisier@123webimmo.com

Agent Commercial EI

RSAC : 888 885 142