



## Bien proposé à 299 400 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

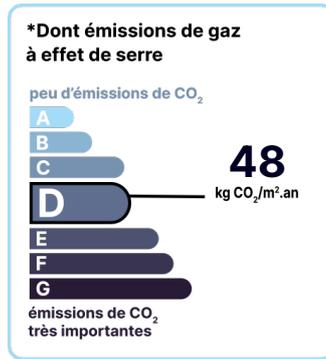
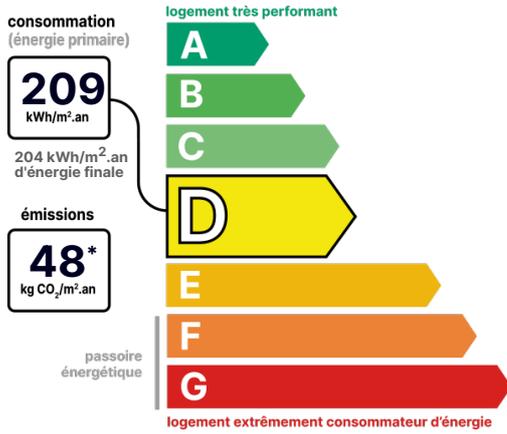
**49310 - Centre ville de Vihiers, grande maison de ville rénovée à vendre avec 5 chambres, pièces de vie spacieuses et double garage.**

A quelques pas des commerces et services du centre-ville de Vihiers (commune de Lys-Haut-Layon) et à moins de 30 minutes de Cholet, maison de 220 m<sup>2</sup> habitables rénovée avec goût sur une parcelle de 273 m<sup>2</sup>. La maison se compose d'une belle entrée qui distribue d'un côté un double salon lumineux de 51 m<sup>2</sup> sur parquet, et de l'autre un séjour de 31 m<sup>2</sup> avec cuisine entièrement aménagée et équipée. On accède depuis cette pièce de vie à une terrasse extérieure aménagée très agréable. On trouve également au rez-de-chaussée un espace lingerie, une chaufferie et un cellier. L'étage est composé d'une suite parentale de 29 m<sup>2</sup> avec salle de douche et dressing, de quatre chambres de 17, 15, 14 et 9 m<sup>2</sup>, d'un espace dressing et d'une salle de douche. Un grenier non aménagé offre des possibilités de stockage ou d'agrandissement. La maison est chauffée grâce à une chaudière fioul de 2012 qui alimente des radiateurs à eau chaude présents dans chaque pièce de la maison. En complément, une cheminée avec insert est installée dans le séjour. Un patio est accessible depuis le séjour et offre une belle terrasse aménagée sans vis-à-vis. Enfin un garage de 67 m<sup>2</sup> non attenant avec porte automatique dispose d'une partie atelier, d'une mezzanine pour le stockage et permet le stationnement de 2 véhicules. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucuns travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
29/01/2024

## POINTS CLÉS

5 Chambres, Cheminée

## 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

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1967
Année de rénovation :	2015
Surface habitable :	220m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	8
Exposition :	0

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Cheminée

## SURFACES

Entrée :	10m <sup>2</sup>
Séjour :	31m <sup>2</sup>
Salon :	20m <sup>2</sup>
Cuisine séjour :	31m <sup>2</sup>
Buanderie chaufferie :	6m <sup>2</sup>
Cellier :	2m <sup>2</sup>
Chambre 1 + dressing :	22m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	9m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	13m <sup>2</sup>
Chambre 4 + dressing :	18m <sup>2</sup>
Chambre 5 :	10m <sup>2</sup>
Salle de douche 1 :	7m <sup>2</sup>
Salle de douche 2 :	6m <sup>2</sup>
Dressing :	10m <sup>2</sup>
WC :	2m <sup>2</sup>
WC :	3m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 453 €
-----------------	---------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	273m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

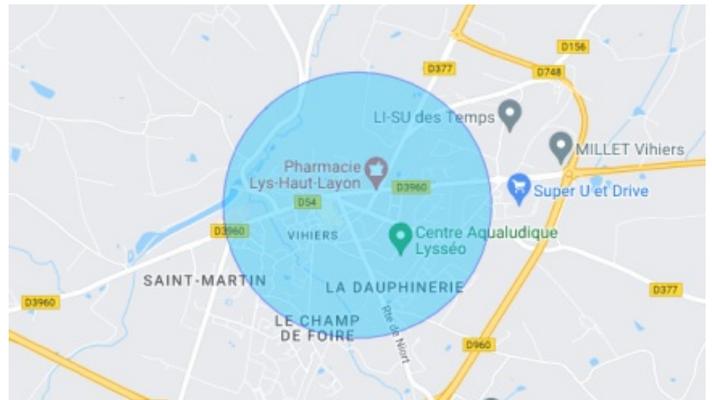
## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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 fermé	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



## 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