



## Bien proposé à 226 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

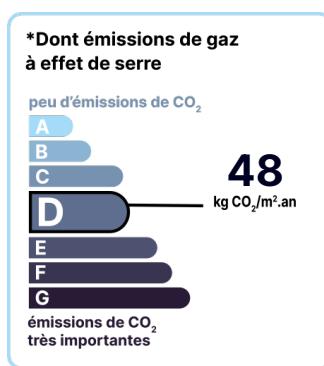
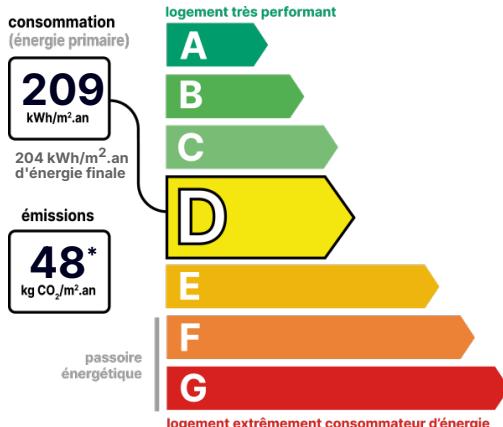
#### 49310 - Centre ville de Vihiers, grande maison de ville rénovée à vendre avec 5 chambres, pièces de vie spacieuses et patio extérieur.

À vendre : Maison de ville entièrement rénovée de 220 m<sup>2</sup>, située à Vihiers (commune de Lys-Haut-Layon), à quelques pas des commerces et services du centre-ville, et à moins de 30 minutes de Cholet. Cette maison, alliant charme et modernité, offre des volumes généreux et des prestations de qualité : Au rez-de-chaussée, une grande entrée dessert un double salon lumineux de 51 m<sup>2</sup> avec parquet, un séjour de 31 m<sup>2</sup> avec une cuisine ouverte moderne et entièrement équipée, ainsi qu'un accès direct à une terrasse intime sans vis-à-vis. Lingerie, chaufferie et cellier complètent ce niveau. À l'étage, une suite parentale de 29 m<sup>2</sup> comprend une salle d'eau et un dressing. Vous trouverez également quatre chambres spacieuses (17, 15, 14 et 9 m<sup>2</sup>), un espace dressing supplémentaire et une salle d'eau moderne. Un grenier non aménagé offre un beau potentiel pour un futur projet d'agrandissement. À l'extérieur, la maison dispose d'une agréable terrasse en patio, idéale pour profiter des belles journées. Côté confort, la maison est équipée d'un système de chauffage performant (chaudière et radiateurs à eau chaude) complété par une cheminée moderne avec insert, apportant chaleur et convivialité en hiver. Située dans un environnement pratique et agréable, cette maison est idéale pour une famille ou pour ceux en quête d'espace et de confort. 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 :  
29/01/2024

Référence : 50849\_49\_275

## DÉTAILS INTÉRIEUR

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

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

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

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	<b>Bois</b>
Emetteurs secondaires :	<b>Cheminée</b>

## SURFACES

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

## 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 El  
RSAC : 888 885 142

WC :

2m<sup>2</sup>

WC :

3m<sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**1 453 €**

## CONTACT

---



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