



## Bien proposé à 349 500 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

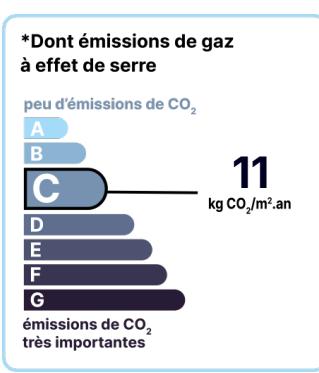
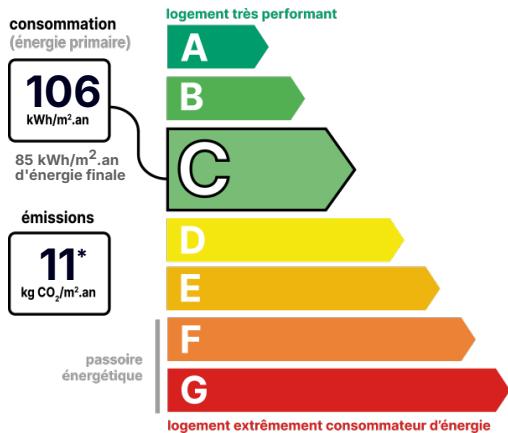
#### 49300 CHOLET – Maison d'architecte moderne avec espace bien-être, idéale pour une vie de famille proche de la gare et commerces.

49300 - CHOLET Découvrez cette maison d'architecte à étage, construite en 2002, implantée dans un environnement calme sur une parcelle joliment arborée de 520 m<sup>2</sup>, entièrement clôturée. Dès l'entrée, vous serez accueilli par une agréable pièce de vie ouverte, combinant salon, salle à manger et cuisine. Depuis le salon, vous accéderez à une pièce dédiée au bien-être, équipée d'un jacuzzi et d'un sauna, parfaite pour se détendre. Le rez-de-chaussée propose également une chambre ainsi qu'une salle de douche indépendante et un WC séparé. À l'étage, un palier dessert deux chambres dont une spacieuse suite de 29 m<sup>2</sup> agrémentée d'un dressing et d'un puits de lumière. Une salle de bain complète cet espace nuit, pour un confort optimal et un 2ème WC séparé. Côté stationnement, la maison dispose de deux garages, dont l'un est aménagé pour accueillir un camping-car. Une propriété fonctionnelle et agréable à vivre, 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 :  
13/03/2025

Référence : 54787\_49\_33

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	2002
Surface habitable :	146m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	520m <sup>2</sup>
Clôture :	Total
Type de clôture :	Mur

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Plancher chauffant hydraulique
Aucune climatisation	

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Cheminée

## SURFACES

Salon/ Séjour/ Cuisine :	54.2m <sup>2</sup>
Espace détente :	13m <sup>2</sup>
Chambre :	13.7m <sup>2</sup>
Salle de douche :	4.6m <sup>2</sup>
Buanderie :	9.4m <sup>2</sup>
Suite parentale :	28.7m <sup>2</sup>
Chambre :	8.8m <sup>2</sup>
Salle de bain :	5.45m <sup>2</sup>
Garage :	56m <sup>2</sup>

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



## POINTS CLÉS

Aucun travaux, Baignoire et douche, 3 Chambres dont une suite avec dressing, Cheminée centralisée, Spa, Sauna, Jardin plein sud joliment arboré

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
Patricia GELINEAU  
07 85 87 66 44  
02 41 29 87 56  
patricia.gelineau@123webimmo.com  
Agent Commercial El  
RSAC : 891 660 250

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

2 500 €

## CONTACT

---



Agence d'Angers-Nord & Est  
Patricia GELINEAU  
07 85 87 66 44  
02 41 29 87 56  
[patricia.gelineau@123webimmo.com](mailto:patricia.gelineau@123webimmo.com)  
Agent Commercial EI  
RSAC : 891 660 250