



Bien vendu à 463 400 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

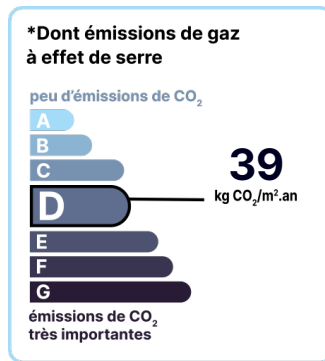
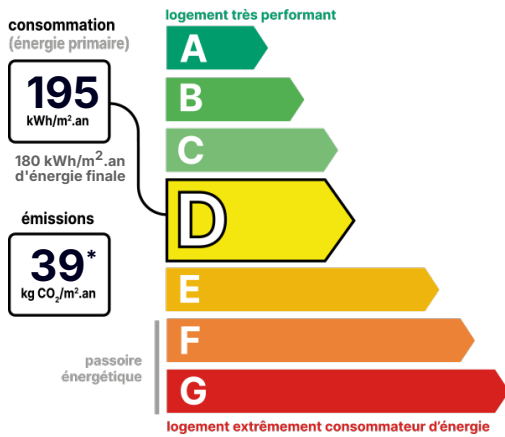
492400 - Centre-ville d'Avrillé, proche du tram et des commerces. Maison de 167 m² hab. avec 5 chambres dont 2 en rez-de-chaussée.

À la recherche d'un cadre de vie confortable, spacieux et pratique pour votre famille ? Cette belle maison rénovée avec soin en 2018 a tout pour vous séduire ! Située dans un quartier calme et familial, à moins de 5 minutes à pied des écoles, collège, commerces, transports en commun (bus et tram), elle vous permet de tout faire à pied, un vrai plus pour le quotidien des petits comme des grands. Avec ses 167 m² habitables (195 m² au sol), cette maison offre une organisation idéale pour une famille : - Deux chambres en rez-de-chaussée, dont une grande suite parentale avec dressing et salle d'eau à proximité – parfait pour préserver l'intimité des parents. - À l'étage, trois belles chambres pour les enfants, une salle de jeux pour qu'ils s'amuse en toute liberté, et une mezzanine idéale pour aménager un espace bureau, devoirs ou coin lecture. - Une grande salle de bain à l'étage complète l'espace nuit. Les pièces de vie sont spacieuses, lumineuses et accueillantes : - Un double salon avec cheminées, parfait pour les soirées en famille. - Une véranda baignée de lumière, transformée en séjour chaleureux, où chacun trouvera sa place. - Une cuisine moderne entièrement équipée avec un coin repas, pratique pour les repas du quotidien. Le jardin clos et sans vis-à-vis direct, avec pelouse et terrasse carrelée, offre un bel espace pour jouer, jardiner ou partager des moments en famille. Un vrai petit havre de paix en ville. Le garage de 55 m² a été entièrement aménagé, permettant ainsi le stationnement d'un véhicule et offrant un espace atelier avec de nombreux rangements et une buanderie, idéal pour l'organisation de la maison. Atouts supplémentaires : - Menuiseries aluminium double vitrage avec volets roulants électriques - Domotique complète pour une maison connectée et facile à vivre - Maison traversante, offrant une luminosité naturelle toute la journée - Rénovation de qualité (2018), aucun travaux à prévoir Une maison spacieuse, lumineuse et clé en main, où votre famille pourra s'épanouir pleinement, dans un environnement sécurisé et convivial. Contactez-nous pour une visite ! 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 : 30/04/2025

POINTS CLÉS

5 chambres, Domotique, Grand garage, Maison lumineuse

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 : 54979_49_275

DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	1970
Année de rénovation :	2018
Surface habitable :	167m ²
Nombre de pièces :	8
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	E

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	381m ²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Cheminée

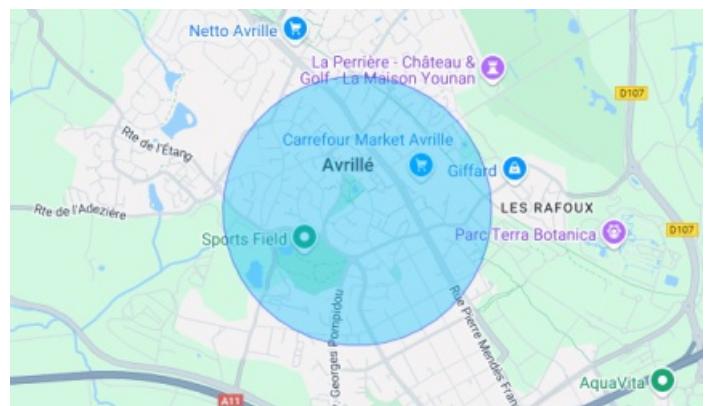
CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	2

SURFACES

Entrée :	6m ²
Séjour :	32m ²
Salon :	12m ²
Chambre 1 rdc :	9m ²
Chambre 2 rdc :	16m ²
WC :	1m ²
Salle de douche :	5m ²
Chambre 3 étage :	13m ²
Chambre 4 étage :	14m ²
Chambre 5 étage :	21m ²
Salle de bain :	6m ²
Salle de jeux :	7m ²
Mezzanine :	7m ²
WC :	2m ²

LOCALISATION



Buanderie :	5m ²
Véranda :	13m ²
Garage :	50m ²

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	2 688 €
-----------------	---------

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