



## Bien vendu à 463 400 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

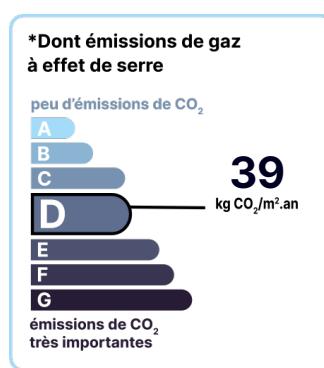
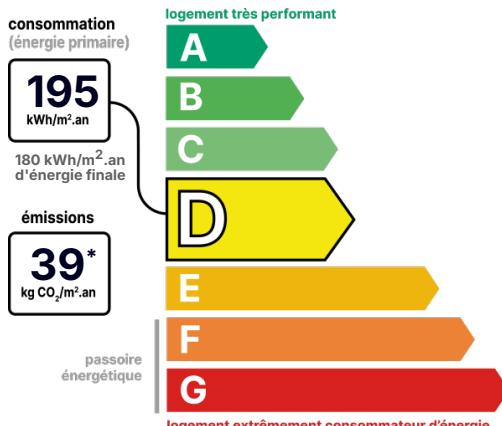
### DESCRIPTION

**49240 - Centre-ville d'Avrillé, proche du tram et des commerces. Maison de 167 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> habitables (195 m<sup>2</sup> 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'amusent 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 m<sup>2</sup> 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

Référence : 54979\_49\_275

## DÉTAILS INTÉRIEUR

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

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>381m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Grillage</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>Gaz naturel</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>6m<sup>2</sup></b>
Séjour :	<b>32m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 rdc :	<b>9m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 rdc :	<b>16m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>5m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 étage :	<b>13m<sup>2</sup></b>
Chambre 4 étage :	<b>14m<sup>2</sup></b>
Chambre 5 étage :	<b>21m<sup>2</sup></b>
Salle de bain :	<b>6m<sup>2</sup></b>
Salle de jeux :	<b>7m<sup>2</sup></b>
Mezzanine :	<b>7m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>2m<sup>2</sup></b>

## 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

Buanderie : **5m<sup>2</sup>**  
Véranda : **13m<sup>2</sup>**  
Garage : **50m<sup>2</sup>**

## 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](mailto:geoffrey.cerisier@123webimmo.com)**  
**Agent Commercial EI**  
**RSAC : 888 885 142**