

## Bien proposé à 290 200 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

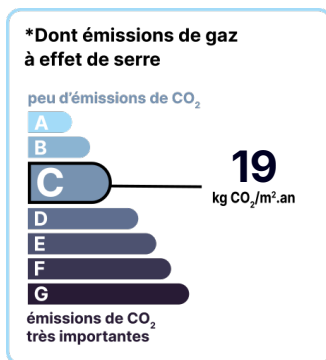
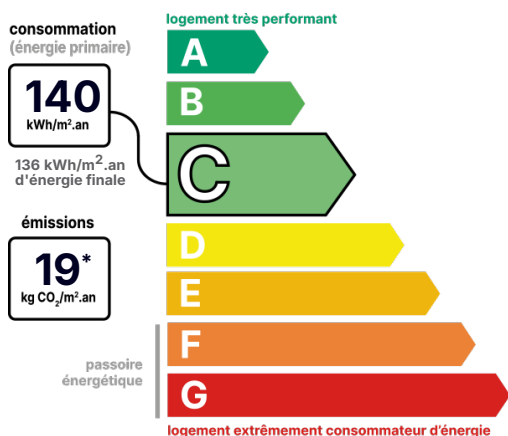
### DESCRIPTION

#### 49630 - Maison familiale de 207m<sup>2</sup> avec véranda, piscine et grand terrain paysagé et arboré

Dans un environnement résidentiel calme et recherché, idéal pour une vie de famille, découvrez cette maison sur sous-sol construite en 1980, implantée sur une agréable parcelle arborée et paysagée de 3300 m<sup>2</sup>. Au rez-de-chaussée, vous profiterez d'un bel espace de vie comprenant un salon, un séjour, une salle à manger avec coin bar, ainsi qu'une cuisine aménagée et équipée. Une véranda d'environ 40m<sup>2</sup> prolonge les pièces de vie et offre une vue dégagée sur le jardin et la piscine. Ce niveau dispose également de trois chambres, d'une salle de bains et d'un WC indépendant. À l'étage, un palier dessert deux chambres supplémentaires, une vaste pièce aujourd'hui aménagée en salle de jeux, une salle d'eau ainsi qu'un second WC. Le sous-sol complet comprend une buanderie, une cave et un garage permettant de stationner un véhicule. Côté prestations : chauffage au gaz complété par un insert bois dans le salon, combles isolés par soufflage de laine de roche, menuiseries bois double vitrage avec volets roulants électriques, toiture en ardoises naturelles et assainissement individuel. Des panneaux solaires sont utilisés pour la revente (revenu annuel d'environ 2000€). À l'extérieur, vous serez séduits par un jardin clos, arboré et sans vis-à-vis, véritable havre de paix. Une piscine de 8x4 m avec abri vient parfaire cet ensemble. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
01/04/2026

## POINTS CLÉS

Vie de plain pied, 6 chambres, Insert à bois, Panneaux solaires, Garage, Piscine, Jardin clos, arboré et paysagé

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
**Carole AGASSANT**  
06 99 00 33 95  
02 41 34 49 10  
carole.agassant@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 539 831 511

Référence : 55289\_49\_74

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1981
Surface habitable :	207m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	10
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## PARKING / GARAGE

Numéro de place extérieure :	5
------------------------------	---

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## SURFACES

Entrée :	10.06m <sup>2</sup>
Salon :	16.66m <sup>2</sup>
Salle à manger :	25.92m <sup>2</sup>
Cuisine :	8.2m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	11.21m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	14m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	11.23m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	9.12m <sup>2</sup>
Chambre 5 :	8.63m <sup>2</sup>
Salle de jeux :	25m <sup>2</sup>
Salle de bain :	6.74m <sup>2</sup>

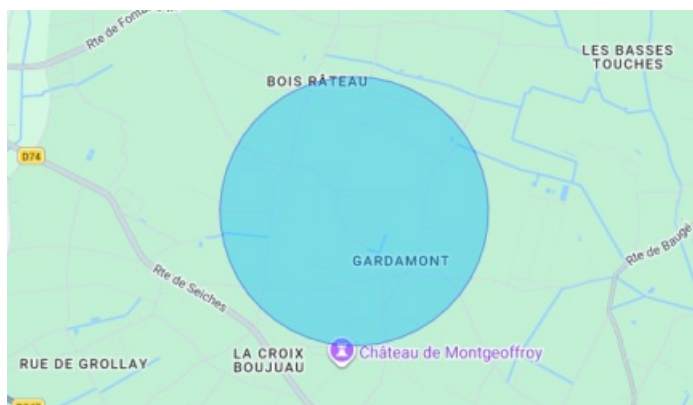
## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	3300m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Haie
Piscine :	Oui
Piscine chauffée :	Oui
Longueur piscine :	8

## 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	

## LOCALISATION



Salle de douche : 3.33m<sup>2</sup>  
Véranda : 40m<sup>2</sup>  
Jardin : 3300m<sup>2</sup>

## CONTACT

---



**Agence d'Angers-Nord & Est**  
**Carole AGASSANT**  
**06 99 00 33 95**  
**02 41 34 49 10**  
**carole.agassant@123webimmo.com**  
**Agent Commercial EI**  
**RSAC : 539 831 511**