



## Bien vendu à 128 500 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

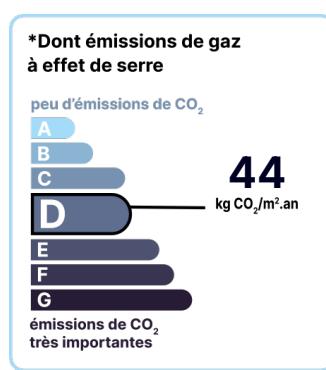
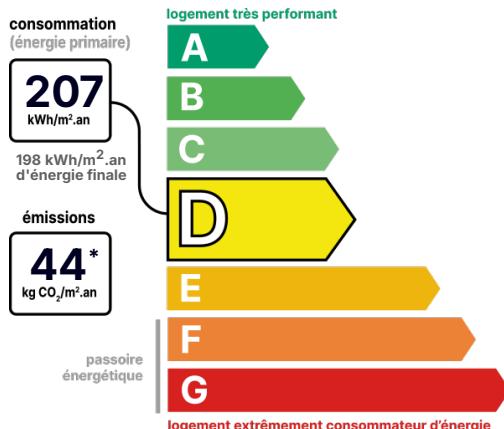
#### **Situé dans le quartier prisé de la Doutre à Angers, cet appartement T1 bis de 40 m<sup>2</sup> se trouve rue Saint-Nicolas**

Situé dans le quartier prisé de la Doutre à Angers, cet appartement T1 bis de 40 m<sup>2</sup> se trouve rue Saint-Nicolas, à proximité immédiate des commerces, des écoles et des transports en commun. Il est situé au cinquième et dernier étage d'une résidence équipée d'un ascenseur. L'appartement comprend une pièce de vie lumineuse de 23 m<sup>2</sup> orientée plein sud, offrant un accès à deux balcons. La cuisine séparée de 11 m<sup>2</sup> est fonctionnelle. Les menuiseries et les volets ont été récemment rénovés, assurant une bonne isolation. Une cave est incluse, offrant un espace de rangement supplémentaire. Les charges de copropriété comprennent le chauffage ainsi que la consommation d'eau froide et chaude. De plus, des travaux importants ont déjà été votés et entièrement réglés au sein de la copropriété. Ce bien est idéal pour un premier achat, un investissement locatif ou pour des parents souhaitant loger leur enfant pendant ses études. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement :

<https://www.georisques.gouv.fr>

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
04/06/2025

## POINTS CLÉS

Ascenseur, Deux Balcons, Cave, Dernier étage, Double vitrage, Interphone, Lumineux, Volets roulants électriques

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
Alexis BRUANT  
06 73 23 80 29  
02 41 34 49 10  
alexis.bruant@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 881 119 606

Référence : 55306\_49\_48

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>1968</b>
Double vitrage :	<b>Oui</b>
Nombre de pièces :	<b>T1 bis</b>
Surface habitable :	<b>40m<sup>2</sup></b>
Exposition :	<b>S</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Étage :	<b>5</b>
Dernier étage :	<b>Oui</b>
Ascenseur :	<b>Oui</b>

## RÉSIDENCE

Étage :	<b>5</b>
Dernier étage :	<b>Oui</b>
Ascenseur :	<b>Oui</b>

## SÉCURITÉ DE LA RÉSIDENCE

Interphone :	<b>Oui</b>
--------------	------------

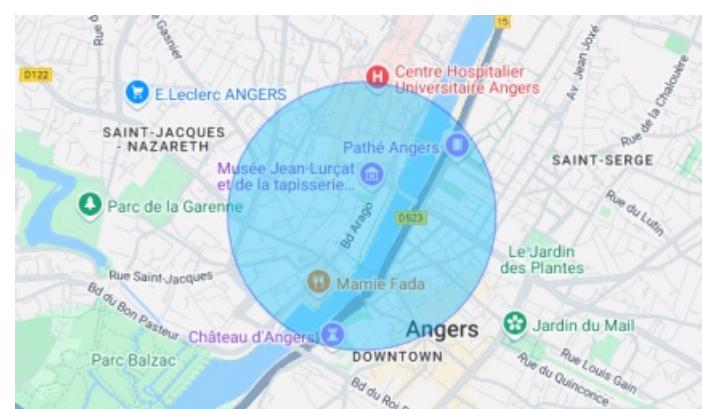
## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Collectif</b>
Emetteurs principaux :	<b>Radiateur à eau</b>
Aucune climatisation	

## SURFACES

Salon/Coin nuit :	<b>23m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Salle de douche/wc :	<b>4m<sup>2</sup></b>
Balcon cuisine :	<b>1.57m<sup>2</sup></b>
Balcon salon :	<b>3.76m<sup>2</sup></b>
Cave :	<b>5m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **960 €**  
Nb de lots de la copropriété : **171**  
Quote-part annuelle : **1 245 €**

## CONTACT

---



**Agence d'Angers-Nord & Est**  
**Alexis BRUANT**  
**06 73 23 80 29**  
**02 41 34 49 10**  
**[alexis.bruant@123webimmo.com](mailto:alexis.bruant@123webimmo.com)**  
**Agent Commercial EI**  
**RSAC : 881 119 606**