



### Bien vendu à 233 850 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

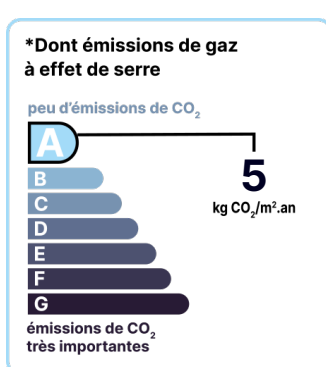
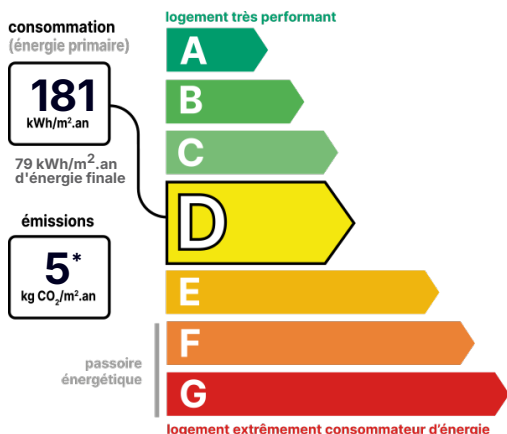
## DESCRIPTION

**Brain sur l'Authion - Maison plain-pied, 75m<sup>2</sup>, 3 chambres, terrain de 365m<sup>2</sup>**

Maison de plain-pied (2009) dans un quartier résidentiel paisible, à seulement 2.5km des commodités. Composée d'une pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte aménagée et équipée, 3 chambres et une salle d'eau avec douche + baignoire, elle combine confort et fonctionnalité. Les combles aménageables offrent un réel potentiel d'extension. Confort moderne : radiateurs récents dans l'espace à vivre (2024) et conduit pour poêle, garage motorisé, terrasse en pierre neuve (2024), cabanon de jardin, le tout sur un terrain de 365m<sup>2</sup> exposé sud avec vue dégagée. Pratique, l'assainissement est collectif. 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 :  
03/06/2025

## POINTS CLÉS

Vie de plain-pied, 3 chambres, Garage,  
Combles aménageables, Jardin

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
**Charlotte SEMELIER**  
06 76 36 84 91  
02 41 34 49 10  
[charlotte.semelier@123webimmo.com](mailto:charlotte.semelier@123webimmo.com)  
Agent Commercial EI  
RSAC : 912567492

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	2009
Surface habitable :	75m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
---------------------	------------

Aucune climatisation

## SURFACES

Séjour/Salon :	15.81m <sup>2</sup>
Cuisine/salle à manger :	21.54m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	9.09m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	9.1m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	9.02m <sup>2</sup>
Couloir :	3.3m <sup>2</sup>
WC :	1.2m <sup>2</sup>
Salle de bain :	6.83m <sup>2</sup>
Garage :	15.42m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	885 €
-----------------	-------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	365m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Grillage

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
**Charlotte SEMELIER**  
06 76 36 84 91  
02 41 34 49 10  
charlotte.semelier@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 912567492