



## Bien proposé à 192 650 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

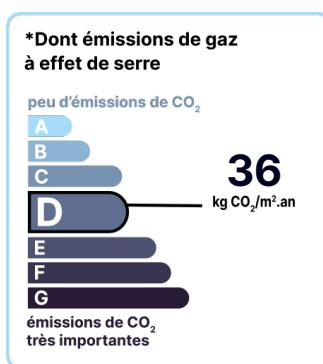
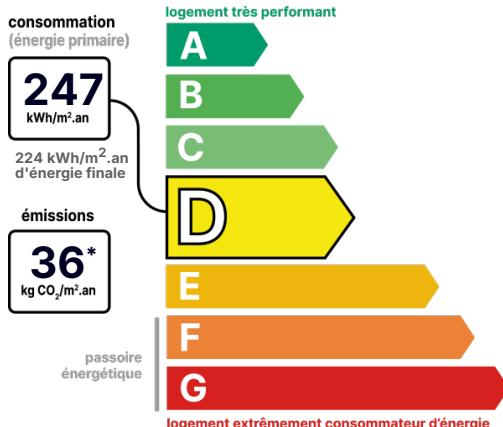
#### 49300, Maison à Cholet, sans vis-à-vis, proche écoles et commerces : idéal pour une famille en quête d'espace !

49300 Cholet - Vous cherchez une maison à personnaliser selon vos goûts, avec de l'espace pour toute la famille ? Cette maison de 129 m<sup>2</sup>, située dans un quartier calme et recherché de Cholet, présente un fort potentiel pour les bricoleurs ou pour créer un lieu sur mesure pour votre famille recomposée. En rez-de-chaussée, l'entrée ouvre sur un salon lumineux de 26 m<sup>2</sup>, une pièce à vivre de 23 m<sup>2</sup> et une véranda de 35 m<sup>2</sup>, véritable extension conviviale donnant sur un jardin clos et intime, sans vis-à-vis. Une cuisine équipée indépendante complète cet espace fluide. Toujours au rez-de-chaussée, profitez d'une chambre, d'une salle de bain, d'un WC indépendant, ainsi que d'un bureau, d'une buanderie et d'un garage, conférant une vraie vie de plain-pied, très appréciée au quotidien. À l'étage, deux chambres à remettre au goût du jour, une salle d'eau et un grenier aménageable vous permettent d'imaginer des espaces personnalisés. Cette maison saine et de bonne construction est à rafraîchir, notamment les espaces d'eau (salle de bain/salle d'eau), offrant l'opportunité de la moderniser à votre image. Les menuiseries et volets roulants sont déjà en double vitrage PVC pour l'avant de la maison. Elle se situe à proximité des établissements scolaires, du centre-ville, des commerces et de la gare. Cholet, ville dynamique, vous séduira également par son bassin d'emploi attractif et sa connexion avec l'axe Nantes-Cholet, facilitant vos déplacements. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

État général : À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
17/02/2024

Référence : 56098\_49\_33

## POINTS CLÉS

Jardin, 4 chambres, Surface, Garage

## CONTACT



Agence de Cholet  
Patricia GELINEAU  
07 85 87 66 44  
02 41 29 87 56  
patricia.gelineau@123webimmo.com  
Agent Commercial El  
RSAC : 891 660 250

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	<b>1979</b>
Année de rénovation :	<b>2009</b>
Surface habitable :	<b>129m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>6</b>
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>700m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Partielle</b>
Type de clôture :	<b>Mixte</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	

## CHEMINÉE

Foyer fermé

Nombre de cheminées : **1**

## SURFACES

Salon :	<b>26m<sup>2</sup></b>
Séjour :	<b>23.3m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>13.95m<sup>2</sup></b>
Dégagement nuit :	<b>6.9m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>10.6m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>9.8m<sup>2</sup></b>
Salle de bain :	<b>6m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1.35m<sup>2</sup></b>
Palier :	<b>3.3m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>11.25m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>11.1m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>5.75m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>10.45m<sup>2</sup></b>
Véranda :	<b>35m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



Garage :	<b>11.55m<sup>2</sup></b>
Grenier :	<b>5.35m<sup>2</sup></b>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>2 200 €</b>
-----------------	----------------

## CONTACT

---



**Agence de Cholet**  
**Patricia GELINEAU**  
**07 85 87 66 44**  
**02 41 29 87 56**  
**[patricia.gelineau@123webimmo.com](mailto:patricia.gelineau@123webimmo.com)**  
**Agent Commercial EI**  
**RSAC : 891 660 250**