



## Bien proposé à 192 650 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

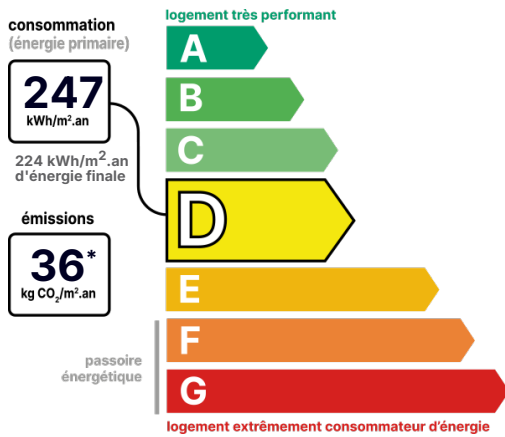
**49300, Maison à Cholet, sans vis-à-vis, proche écoles et commerces : idéal pour une famille en quête d'espace !**

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>

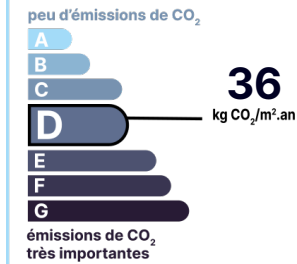
**État général :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



\*Dont émissions de gaz à effet de serre



Date de réalisation du DPE :  
17/02/2024

## POINTS CLÉS

Jardin, 4 chambres, Surface, Garage

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
Patricia GELINEAU  
07 85 87 66 44  
02 41 29 87 56  
patricia.gelineau@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 891 660 250

Référence : 56119\_49\_33

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1979
Année de rénovation :	2009
Surface habitable :	129m²
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	700m²
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Mixte

## 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	

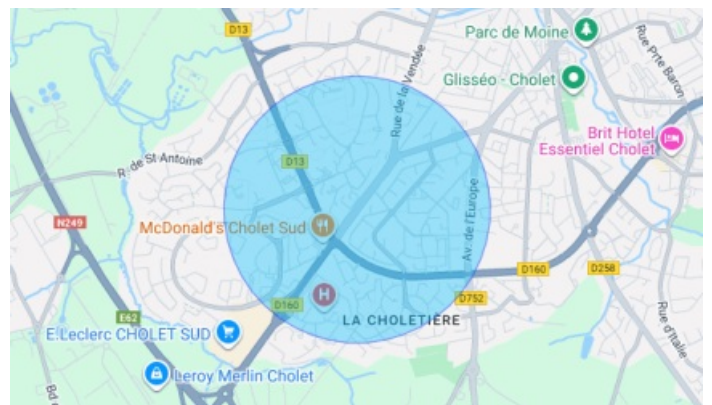
## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## SURFACES

Salon :	26m²
Séjour :	23.3m²
Cuisine :	13.95m²
Dégagement nuit :	6.9m²
Chambre :	10.6m²
Chambre :	9.8m²
Salle de bain :	6m²
WC :	1.35m²
Palier :	3.3m²
Chambre :	11.25m²
Chambre :	11.1m²
Salle de douche :	5.75m²
Buanderie :	10.45m²
Véranda :	35m²

## LOCALISATION



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

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : 2 200 €

## CONTACT

---



Agence d'Angers-Nord & Est

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