



## Bien proposé à 422 600 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

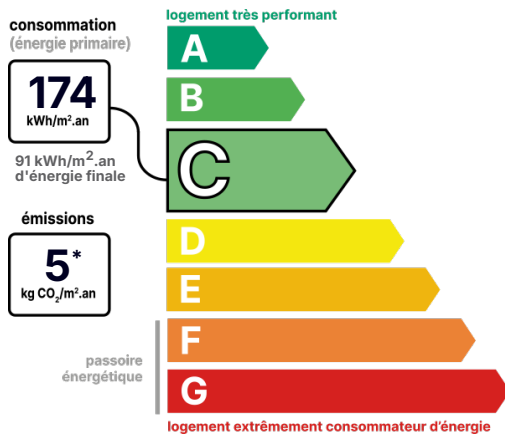
#### **Avrillé proche du centre et des transports – Maison familiale à vendre d'une surface habitable de 152 m<sup>2</sup> – 3 chambres – DPE C**

Maison familiale 152 m<sup>2</sup> – 3 chambres et 2 bureaux – jardin sans vis-à-vis Venez découvrir cette maison proche du centre ville d'Avrillé, entretenue avec soin, offrant 152 m<sup>2</sup> habitables et un confort idéal pour une famille. Vous profiterez d'un vaste séjour lumineux de 40 m<sup>2</sup> avec cheminée équipée d'un insert, d'une cuisine aménagée et équipée ouverte sur une véranda de 16 m<sup>2</sup>, de 3 chambres, de deux bureaux et de 2 salles d'eau. Un sous-sol complet isolé vous propose un grand garage, une buanderie/cellier et une cave. À l'extérieur, le terrain de 650 m<sup>2</sup> clos, arboré et sans vis-à-vis accueille une belle terrasse bois exposée Sud-Ouest pour vos moments de détente. Les travaux réguliers (menuiseries, isolation, radiateurs) permettent à cette maison d'afficher un DPE en classe C et d'être habitable immédiatement, sans travaux à prévoir. Un bien rare, alliant volumes, luminosité et cadre de vie agréable ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 02/06/2025

## POINTS CLÉS

Alarme, 2 salles de douche, Cheminée, Sous-sol complet, Maison lumineuse

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
Geoffrey CERISIER  
06 10 29 46 56  
02 41 34 49 10  
geoffrey.cerisier@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 888 885 142

Référence : 56267\_49\_275

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1977
Année de rénovation :	2020
Surface habitable :	152m²
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	659m²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Haie

## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

Aucune climatisation

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Cheminée

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## SURFACES

Entrée :	5m²
Salon / séjour :	40m²
Cuisine :	12m²
Chambre 1 :	11m²
Chambre 2 :	10m²
Bureau :	10m²
Salle de douche :	7m²
WC :	2m²
Chambre 3 :	20m²
Salle de douche :	4m²
WC :	1m²
Bureau :	6m²
Buanderie :	20m²
Véranda :	16m²
Garage :	40m²

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **1 972 €**

## CONTACT

---



**Agence d'Angers-Nord & Est**

**Geoffrey CERISIER**

**06 10 29 46 56**

**02 41 34 49 10**

**[geoffrey.cerisier@123webimmo.com](mailto:geoffrey.cerisier@123webimmo.com)**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 888 885 142**