

# Maison

Référence : 56800\_49\_413

49250 La Ménitré



## Bien proposé à 279 800 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

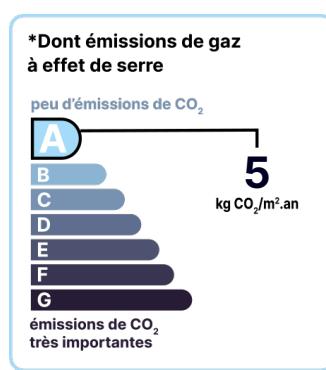
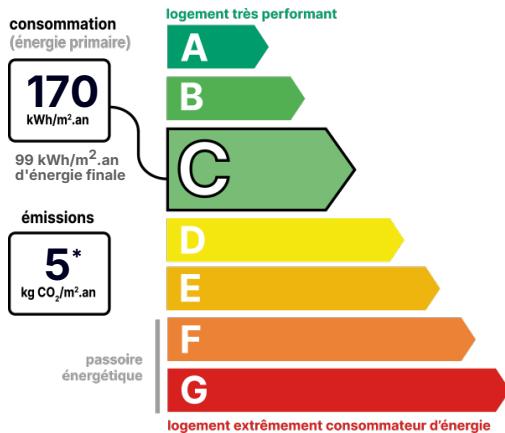
**La Ménitré, maison avec vie de plain-pied, 4 chambres, terrain de 1000m<sup>2</sup>.**

Coup de cœur assuré pour cette maison entièrement rénovée en 2017, située à proximité immédiate de toutes les commodités. Vous serez séduit par la grande pièce de vie lumineuse de 55m<sup>2</sup>, avec sa cuisine ouverte entièrement aménagée et équipée. Le poêle à granulés vous garantit un chauffage économique et un confort optimal tout au long de l'année. La maison propose une vie de plain-pied très pratique avec un couloir desservant trois belles chambres de 12,30m<sup>2</sup>, 11,30m<sup>2</sup> et 10,25m<sup>2</sup> dont deux disposent de placards, une salle d'eau et un WC séparé. La buanderie fonctionnelle donne accès à l'étage où se trouve une quatrième chambre. À l'extérieur, vous profiterez d'un beau terrain clos de plus de 1000m<sup>2</sup> avec une terrasse pour vos moments de détente et un atelier pour vos projets. Véritable atout : la possibilité de créer un garage de 42m<sup>2</sup> avec une déclaration préalable déjà acceptée. La maison est raccordée au tout-à-l'égout et ne nécessite aucun travaux. Idéale pour une famille recherchant le calme et l'espace, elle conviendra également parfaitement à des retraités grâce à sa vie de plain-pied pratique et sa proximité immédiate des commodités. N'hésitez pas à me contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite. Informations sur les risques disponibles sur [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
22/09/2025

## POINTS CLÉS

Vie de plain-pied, Possibilité de garage, Proche commodités, Jardin clos, Jardin entièrement clos

## 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

Référence : 56800\_49\_413

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1981
Année de rénovation :	2017
Surface habitable :	115.65m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	N

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1014m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage

## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Électricité
Emetteurs secondaires :	Radiateurs

## SURFACES

Pièce de vie :	55m <sup>2</sup>
Buanderie :	13.15m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	10.25m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11.3m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	11.7m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	6m <sup>2</sup>
Couloir :	3.6m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	5m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	800 €
-----------------	-------

## 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**