



## Bien vendu à 197 800 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

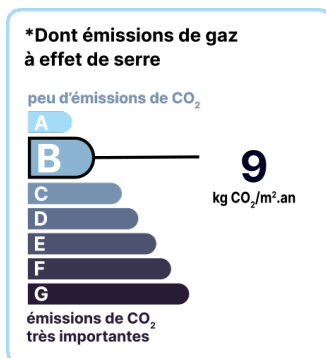
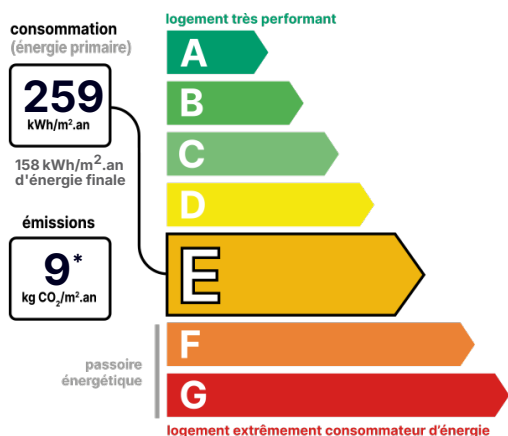
### DESCRIPTION

#### Maison en tuffeau à Brion – Les Bois d'Anjou avec fort potentiel

Nous vous proposons cette charmante maison en tuffeau située à Brion, Les Bois d'Anjou, sur un terrain de plus de 1 100 m<sup>2</sup>. La maison développe actuellement 85,75 m<sup>2</sup> habitables, avec un rez-de-chaussée rénové entre 2017 et 2018 et des améliorations à l'étage comprenant l'isolation en Triso et l'installation de fenêtres de toit équipées de volets roulants électriques. Au rez-de-chaussée, une cuisine aménagée et équipée de 17,65 m<sup>2</sup> (plaque, hotte, four et réfrigérateur) s'ouvre sur un dégagement qui dessert un WC indépendant et une salle d'eau de 6,35 m<sup>2</sup>. La pièce de vie de 28 m<sup>2</sup>, lumineuse, est équipée d'un poêle à granulés, créant un espace confortable et convivial. Deux chambres de 12,60 m<sup>2</sup> et 16,40 m<sup>2</sup> complètent ce niveau. À l'étage, un grenier d'environ 60 m<sup>2</sup> reste entièrement aménageable, offrant un fort potentiel pour créer plusieurs chambres, un bureau ou une salle de jeux selon vos besoins. Une dépendance attenante de 50 m<sup>2</sup>, accessible depuis l'intérieur, apporte un espace supplémentaire pour atelier, stockage ou projet d'extension. Le terrain propose un jardin agréable, une cave semi-enterrée et un puits pouvant alimenter la maison. L'assainissement est individuel (conforme) et le portail est électrique. Cette maison est une belle opportunité pour ceux qui souhaitent réaliser un projet de rénovation ou d'aménagement personnalisé, en profitant du charme de la pierre et du calme de la campagne tout en restant proche des commodités. 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 :  
16/01/2026

## 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 : 57887\_49\_413

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1900
Année de rénovation :	2017
Surface habitable :	85.75m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	4
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	N

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1168m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage

## PARKING / GARAGE

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

## SERVITUDES

Servitudes :	Oui
Note sur les servitudes :	Compteur d'eau

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Electricité
Emetteurs secondaires :	Convecteurs

## SURFACES

Séjour/Salon :	28m <sup>2</sup>
Cuisine :	17.65m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	12.59m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	16.38m <sup>2</sup>
Dégagement :	1.56m <sup>2</sup>
Dégagement :	2.52m <sup>2</sup>
Salle de douche :	6.37m <sup>2</sup>
WC :	1.7m <sup>2</sup>
Dépendance attenante :	50m <sup>2</sup>
Combles :	60m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	972 €
-----------------	-------

## 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**