



## Bien proposé à 228 700 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

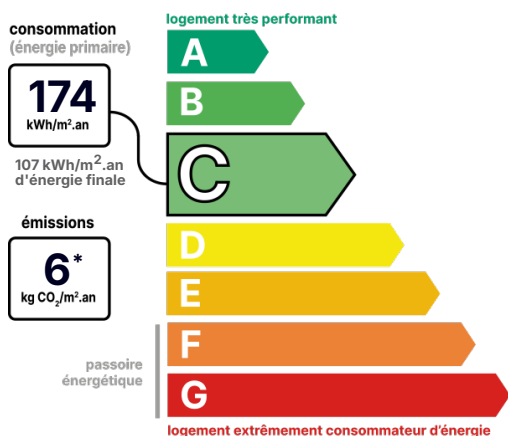
**Maison familiale de 87 m<sup>2</sup> en centre bourg, construite en 2008, 3 chambres, garage et jardin sur parcelle de 534 m<sup>2</sup>.**

Maison familiale de 87 m<sup>2</sup> en centre bourg, construite en 2008, 3 chambres, garage et jardin sur parcelle de 534 m<sup>2</sup>. Elle constitue une base saine et fonctionnelle, idéale pour un projet familial ou un premier achat. Au rez-de-chaussée, l'entrée s'ouvre sur une belle pièce de vie lumineuse d'environ 46 m<sup>2</sup> comprenant un salon chaleureux équipé d'un poêle à granulés et une cuisine ouverte aménagée et équipée. L'exposition Ouest côté terrasse permet de profiter d'une belle luminosité en fin de journée. Un couloir dessert ensuite des WC séparés ainsi que l'accès direct au garage attenant. À l'étage, le palier distribue trois chambres, une salle de bain et des WC séparés. Les volumes sont bien répartis et offrent un agencement logique. La maison bénéficie d'un confort thermique intéressant grâce à un ballon thermodynamique pour la production d'eau chaude et un poêle à granulés dans le séjour. Les menuiseries sont en PVC double vitrage avec volets roulants. À l'extérieur, la parcelle est entièrement clôturée et dispose d'un abri de jardin. La maison est raccordée au tout-à-l'égout et la toiture est en ardoises naturelles. L'ensemble présente une structure saine et un agencement cohérent. Des travaux de rafraîchissement permettront de moderniser et de révéler tout le potentiel de cette maison. 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 : 04/03/2026

## POINTS CLÉS

Poêle à granulés, Double vitrage, Garage

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
Alexis BRUANT  
06 73 23 80 29  
02 41 34 49 10  
alexis.bruant@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 881 119 606

Référence : 58365\_49\_48

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	2008
Surface habitable :	87m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Exposition :	0

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	534m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Electricité
Emetteurs secondaires :	Radiateurs

## SURFACES

Salon/Cuisine :	46m <sup>2</sup>
WC :	1.6m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	10.44m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	10.12m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	9.13m <sup>2</sup>
Salle de bain :	6.26m <sup>2</sup>
WC :	1.58m <sup>2</sup>
Garage :	16.58m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	740 €
-----------------	-------

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
Alexis BRUANT  
06 73 23 80 29  
02 41 34 49 10  
alexis.bruant@123webimmo.com  
Agent Commercial EI

