



Bien proposé à 463 600 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

Angers, parc des Carrières / Roc-épine - Maison de 135 m² dans un environnement nature et exceptionnel à deux pas du centre-ville.

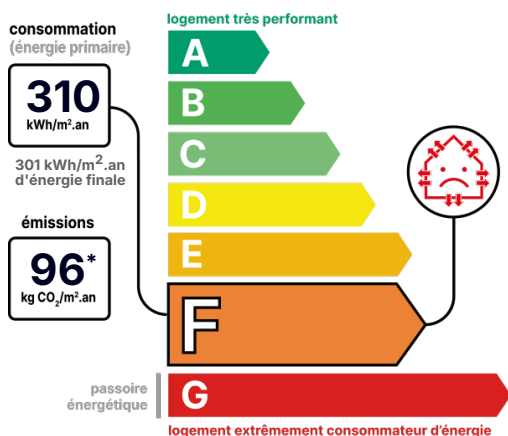
Maison avec cadre exceptionnel bordant l'Étang Saint-Nicolas – Environnement unique à Angers Située dans un cadre rare et privilégié, au cœur du secteur prisé de Roc Épine, autrefois dénommée la Suisse angevine, cette maison de 135 m² vous séduira avant tout par son environnement exceptionnel surplombant l'Étang Saint-Nicolas. Implantée sur une magnifique parcelle arborée et paysagée de plus de 1 500 m², incluant un chemin d'accès privé de 800 m², la propriété bénéficie d'un cadre naturel remarquable, en lisière du parc, offrant calme, intimité et une qualité de vie unique à Angers. La maison se compose : d'un salon-séjour lumineux de 36 m² exposé plein sud de 4 chambres spacieuses (16, 15, 14 et 13 m²) d'une cuisine et d'une salle de bain à rénover d'un garage et d'une dépendance Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir pour révéler tout le potentiel de cette maison et repenser les volumes selon vos envies. Un bien idéal pour un projet de rénovation dans un cadre d'exception. À seulement 5 minutes des bords de Maine, des commerces, des services, des restaurants et de la vie dynamique du centre-ville d'Angers, cette maison offre un équilibre parfait entre nature et proximité urbaine. Un bien atypique, rare sur le marché, destiné aux amoureux de nature souhaitant créer un lieu de vie à leur image. 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 : 02/04/2026

POINTS CLÉS

4 chambres, parc arboré et paysagé,
Lumineux, Environnement exceptionnel

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 : 58805_49_275

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1964
Année de rénovation :	2024
Surface habitable :	135m ²
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1526m ²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage

PARKING / GARAGE

Numéro de place extérieure :	2
------------------------------	---

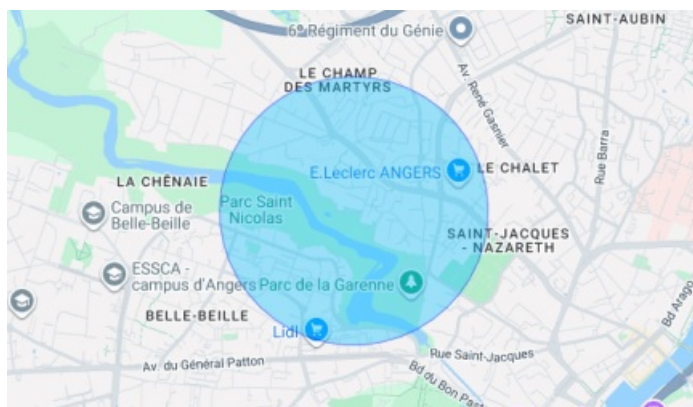
CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Fuel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

SURFACES

Salon / Séjour :	36m ²
Cuisine :	11m ²
Chambre 1 :	16m ²
Chambre 2 :	14m ²
Salle de bain :	5m ²
WC :	3m ²
Chambre 3 :	15m ²
Chambre 4 :	13m ²
Buanderie :	14m ²
Garage :	24m ²

LOCALISATION



TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	2 223 €
-----------------	---------

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