# Maison

**Référence : 59234_49_74**

## 49800 Andard

# Bien proposé à 239 200 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

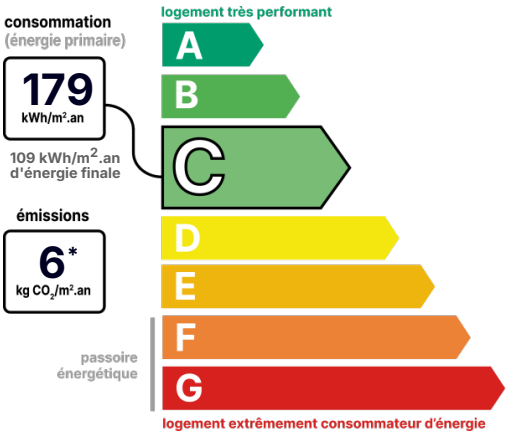
## DESCRIPTION

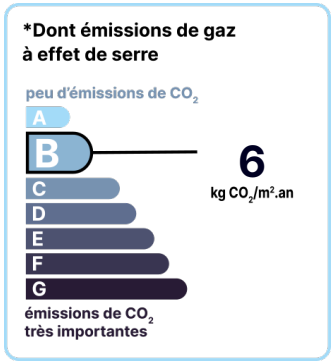
**Andard - Maison de plain-pied de 96m², 3 chambres sur une parcelle d'environ 600m² entièrement clôturée.**

49800 - Située dans un environnement agréable et à proximité d'un arrêt de bus, cette maison de plain-pied offre un beau potentiel et un cadre de vie confortable sur une parcelle entièrement clôturée. Dès l'entrée, vous découvrirez une pièce de vie lumineuse de plus de 43m² comprenant salon, séjour et cuisine ouverte aménagée et équipée (four, plaque gaz, hotte et lave-vaisselle). Un dégagement accessible depuis la cuisine dessert un WC indépendant ainsi que l'ancien garage transformé en buanderie / arrière-cuisine. L'espace nuit, distribué par un couloir, se compose de trois chambres ainsi que d'une salle d'eau. Côté confort, la maison bénéficie d'un poêle à bois récent installé en 2024. Ce mode de chauffage est complété par des radiateurs à inertie dans toutes les pièces. Les menuiseries en aluminium double vitrage ont été remplacées en 2015. Les combles ont été isolés avec de la laine de roche projetée. La maison est également raccordée à la fibre et au tout-à-l'égout. À l'extérieur, vous profiterez d'un jardin entièrement clos avec cabanon de rangement ainsi qu'un puits utilisé pour l'arrosage. 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 : 20/05/2026**

## POINTS CLÉS

Maison de plain-pied, Pièce de vie lumineuse de 43m², Poêle à bois, 3 chambres, Combles isolés, Pas de vis-à-vis

## CONTACT

**Agence d'Angers-Nord & Est**
**Carole AGASSANT**
**06 99 00 33 95**
**02 41 34 49 10**
**carole.agassant@123webimmo.com**
**Agent Commercial EI**
**RSAC : 539 831 511**

**Référence : 59234_49_74**

## DÉTAILS INTÉRIEUR

| | |
|---|---|
| Double vitrage : | **Oui** |
| Année de construction : | **1996** |
| Surface habitable : | **98m²** |
| Nombre de pièces : | **4** |
| Vie de plain-pied : | **Oui** |
| Exposition : | **S** |

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

| | |
|---|---|
| Surface du terrain : | **600m²** |
| Clôture : | **Totale** |
| Type de clôture : | **Mixte** |

## PARKING / GARAGE

| | |
|---|---|
| Numéro de place extérieure : | **2** |

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

| | |
|---|---|
| Type de chauffage : | **Individuel** |

Aucune climatisation

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

| | |
|---|---|
| Chauffage secondaire : | **Electricité** |
| Emetteurs secondaires : | **Radiateurs à inertie** |

## LOCALISATION

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

| | |
|---|---|
| Taxe foncière : | **915 €** |

## CONTACT

**Agence d'Angers-Nord & Est**
**Carole AGASSANT**
**06 99 00 33 95**
**02 41 34 49 10**
**carole.agassant@123webimmo.com**
**Agent Commercial EI**
**RSAC : 539 831 511**