



### Bien proposé à 199 860 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

#### DESCRIPTION

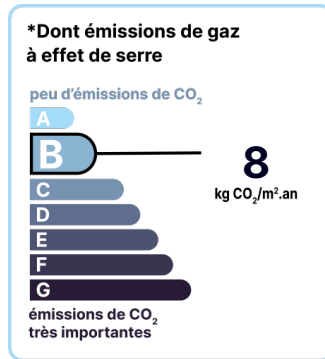
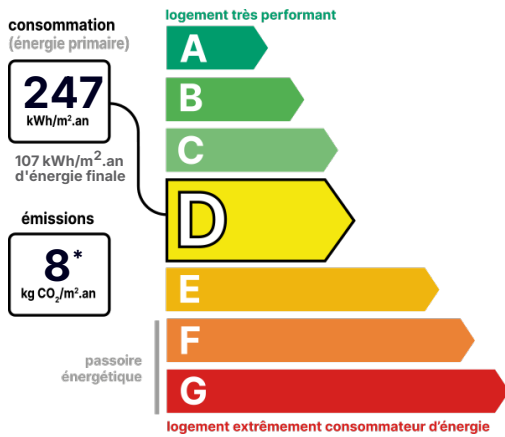
**49390- Vernoil le Fourrier, 3 chambres, dépendances, garage sur une parcelle de 540m<sup>2</sup>.**

Située au cœur du bourg de Vernoil-le-Fourrier, à 20mn de Saumur et à proximité des commodités et des écoles, cette maison ancienne en tuffeau bénéficie d'une vie de plain-pied et a fait l'objet d'une rénovation complète entre 2022 et 2023. Au rez-de-chaussée, l'entrée distribue une cuisine aménagée et équipée (plaque, hotte, four, lave-vaisselle) de 21,54 m<sup>2</sup>, une buanderie attenante ainsi qu'une pièce de vie de 24 m<sup>2</sup>. L'espace nuit du rez-de-chaussée comprend une chambre avec placards de 11 m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle d'eau de 6,30 m<sup>2</sup> équipée d'une douche à l'italienne. Deux WC indépendants complètent ce niveau. À l'étage, un palier distribue deux chambres de 16,37 m<sup>2</sup> et 11,66 m<sup>2</sup>, une seconde salle d'eau de 4,49 m<sup>2</sup> ainsi qu'un WC indépendant. À l'extérieur, le terrain d'environ 540 m<sup>2</sup> est entièrement clos de murs. Les dépendances constituent un véritable atout avec un garage fermé équipé d'une porte motorisée, une pièce chauffée d'environ 40 m<sup>2</sup> pouvant accueillir divers projets, un garage ouvert faisant office d'atelier, ainsi qu'un espace de stockage avec cave. Le jardin dispose également d'un puits artésien, actuellement non exploité. L'assainissement est raccordé au réseau collectif (tout-à-l'égout) et le bien bénéficie d'un raccordement à la fibre optique. Le chauffage principal est assuré par des radiateurs électriques. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 18/06/2024

## POINTS CLÉS

Maison entièrement rénovée, Proximité des commodités, Vie de plain pied, Garage + atelier, 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 : 59438\_49\_413

## DÉTAILS INTÉRIEUR

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Double vitrage :        | Oui               |
| Année de construction : | 1900              |
| Année de rénovation :   | 2022              |
| Surface habitable :     | 121m <sup>2</sup> |
| Nombre de pièces :      | 5                 |
| Vie de plain-pied :     | Oui               |
| Exposition :            | SO                |

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Surface du terrain : | 540m <sup>2</sup> |
| Clôture :            | Totale            |
| Type de clôture :    | Mur               |

## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Type de chauffage :  | Individuel |
| Aucune climatisation |            |

## CHEMINÉE

agence.property.propertyType.appartement.chauffage\_clim.form.typeCheminee\_choice.

## SURFACES

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Séjour/Salon :    | 24m <sup>2</sup>  |
| Cuisine :         | 21m <sup>2</sup>  |
| Chambre RDC :     | 11m <sup>2</sup>  |
| Salle de douche : | 6m <sup>2</sup>   |
| Chambre 2 :       | 16m <sup>2</sup>  |
| Chambre 3 :       | 12m <sup>2</sup>  |
| Salle de douche : | 4.9m <sup>2</sup> |
| Palier :          | 7.9m <sup>2</sup> |

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Taxe foncière : | 781 € |
|-----------------|-------|

## 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