



## Bien vendu à 317 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

Angers - Hyper centre, Imbach, Jardin des plantes, T3 de 77 m<sup>2</sup> au 2ème étage avec balcon, loggia, place de stationnement sécurisée. Angers - Hyper centre, Imbach, Jardin des plantes, T3 de 77 m<sup>2</sup> au 2ème étage avec balcon, loggia, place de stationnement sécurisée. 49000 - Appartement traversant et rénové dans une petite copropriété de 3 logements. Commerces, bus et tram à proximité immédiate. Entrée avec placards, cuisine aménagée et équipée de 9.7 m<sup>2</sup> installée en 2021, salon/séjour de 31.4 m<sup>2</sup> avec accès sur loggia exposée Nord-Est et balcon exposé Sud-Ouest. Espace nuit composé de deux chambres de 11.7 et 10 m<sup>2</sup>, les chambres bénéficient d'un accès sur le balcon, WC séparés, salle de douche avec meubles de rangement. Menuiseries double vitrage avec volets roulants électriques, ravalement de façade récent. Stationnement sécurisé couvert en RDC de la résidence avec borne de recharge pour véhicule électrique. Faibles charges de copropriété. Emplacement de premier choix pour cet appartement dans l'hyper centre.

### DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : 109



Gaz à effet de serre (GES) : 25



Date de réalisation du DPE : 20/11/2020

### POINTS CLÉS

Balcon, Cuisine aménagée et équipée, Double vitrage, Stationnement sécurisé et couvert, Interphone, Traversant, Placards, Toilettes séparés, Volets roulants électriques

### 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

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>1964</b>
Année de rénovation :	<b>2016</b>
Double vitrage :	<b>Oui</b>
Nombre de pièces :	<b>T3</b>
Surface habitable :	<b>77m<sup>2</sup></b>
Exposition :	<b>SO</b>

## GARAGE / PARKING

Parking privatif :	<b>Oui</b>
--------------------	------------

## SURFACES

Séjour/Salon :	<b>31m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>9m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Balcon :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Loggia :	<b>3m<sup>2</sup></b>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>1 400 €</b>
Nb de lots de la copropriété :	<b>3</b>
Quote-part annuelle :	<b>925 €</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Étage :	<b>2</b>
---------	----------

## RÉSIDENCE

Étage :	<b>2</b>
---------	----------

## SÉCURITÉ DE LA RÉSIDENCE

Interphone :	<b>Oui</b>
--------------	------------

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Chaudière</b>
Boucle d'eau chaude :	<b>Oui</b>
Energie principale :	<b>Gaz naturel</b>
Emetteurs principaux :	<b>Radiateurs</b>

Aucune climatisation

## LOCALISATION



## 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**