



## Bien vendu à 385 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

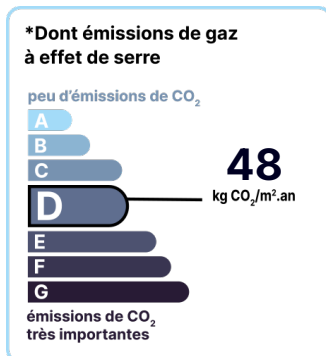
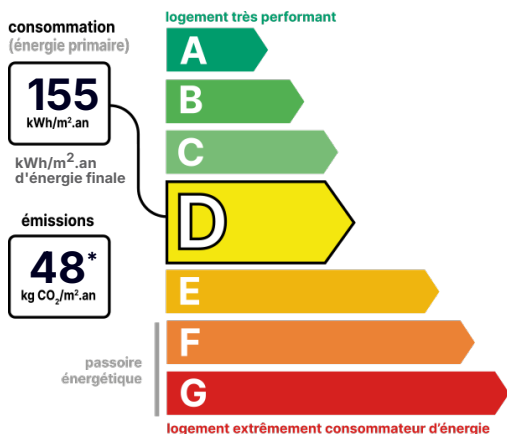
**La Daguenière - Maison 4 chambres exposée Sud en bord de Loire, 141 m<sup>2</sup> habitables (176 m<sup>2</sup> au sol) sur une parcelle de 1246 m<sup>2</sup>.**

La Daguenière - Maison 4 chambres exposée Sud en bord de Loire, 141 m<sup>2</sup> habitables (176 m<sup>2</sup> au sol) sur une parcelle de 1246 m<sup>2</sup>.

49800 - Bien rare, en plein centre de La Daguenière, commune en bord de Loire à moins de 10 km d'Angers. Cette maison sur trois niveaux se compose au rez-de-chaussée d'une entrée distribuant un salon de 27 m<sup>2</sup> avec une cheminée en pierre, un séjour très lumineux de 38 m<sup>2</sup> ouvert sur la cuisine aménagée, une salle de douche avec WC ainsi qu'une buanderie. Au premier étage, deux chambres de 26 et 11 m<sup>2</sup> habitables et une salle de bain avec WC. Au deuxième étage, on trouve deux chambres de 24 et 20 m<sup>2</sup> (mesures prise au sol). Les menuiseries sont en double vitrage. La toiture de la maison en ardoises naturelles. L'assainissement est collectif. À l'extérieur, la parcelle est entièrement clôturée, arborée et joliment paysagée. On trouve un puits, un abri de jardin, ainsi qu'une piscine hors-sol de 7.3m x 3.6m. Deux terrasses de 24 et 50 m<sup>2</sup> exposée Sud sont accessibles depuis le séjour et le salon, la terrasse de 24 m<sup>2</sup> est recouverte d'une magnifique glycine pour passer l'été à l'ombre. Un carport côté rue permet de stationner un véhicule à l'abri. Des caves se trouvent sous la maison pour une surface totale de 70 m<sup>2</sup> avec différents espaces (cave à vin, atelier, débarras). Proximité immédiate avec maison médicale, boulangerie, école etc... Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques.

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
07/03/2023

## POINTS CLÉS

Cave, Cheminée, Double vitrage, Carport, Exposée Sud, Jardin arboré, Piscine hors-sol, Puits, Vue Loire

## 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 : 43562\_49\_48

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1900
Année de rénovation :	2002
Surface habitable :	141m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Exposition :	S

## 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

Séjour ouvert sur Cuisine :	44m <sup>2</sup>
Salon :	27m <sup>2</sup>
Salle de douche :	5m <sup>2</sup>
Buanderie :	9m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	26m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11m <sup>2</sup>
Chambre 3 (mesurée au sol) :	24m <sup>2</sup>
Chambre 4 (mesurée au sol) :	20m <sup>2</sup>
Salle de bain :	8m <sup>2</sup>
Terrasse 1 :	24m <sup>2</sup>
Terrasse 2 :	50m <sup>2</sup>
Carport :	14m <sup>2</sup>
Abri de jardin :	20m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1246m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage
Piscine :	Oui
Longueur piscine :	7

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Cheminée

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**1 265 €**

## 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**