



## Bien proposé à 295 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

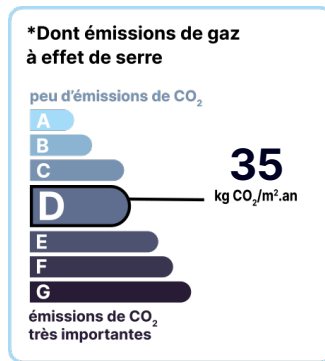
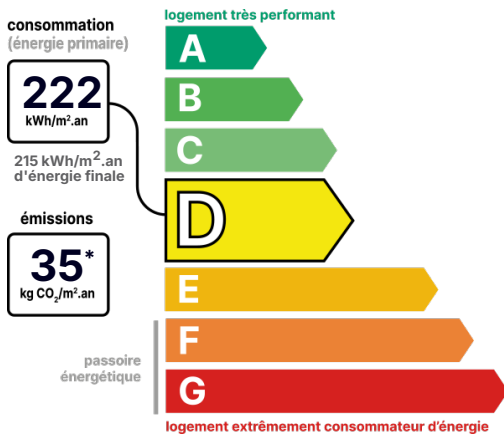
**49300 Cholet, Un bien rare au cœur de Cholet, alliant caractère, modernité et emplacement privilégié. Rénovée en 2020.**

Maison de Ville au Cœur de l'Hypercentre de Cholet – Charme de l'Ancien et Potentiel à Développer À seulement quelques pas des Halles et du parc de Moine, cette maison de ville construite en 1931 et rénovée en 2020 offre une belle combinaison de charme authentique et de confort moderne. Située en plein cœur de l'hypercentre de Cholet, elle constitue un cadre de vie idéal pour ceux qui recherchent la proximité des commodités urbaines tout en étant proches des espaces verts pour pratiquer du sport et se détendre. Les points forts de cette maison : Emplacement privilégié : Idéalement située à quelques minutes à pied des Halles, du parc de Moine et des commerces du centre-ville, vous bénéficierez d'un cadre de vie dynamique et agréable. Ambiance chaleureuse : Le salon spacieux, avec son sol en marbre et son poêle à bois scandinave, crée un environnement convivial et cosy, parfait pour se détendre en famille ou entre amis. Cuisine ouverte sur une terrasse extérieure, idéale pour vos repas en extérieur pendant les beaux jours. L'étage est dédié à la suite parentale (chambre, salle de bain et solarium), une salle de bain, un bureau, ainsi qu'une chambre supplémentaire, ce niveau offre tout le confort nécessaire pour une vie de famille fonctionnelle. Sous-sol pratique avec un atelier, des rangements et une chaufferie pour répondre à vos besoins de stockage et de bricolage. Le jardin arboré avec une terrasse offre un espace extérieur paisible et intime, idéal pour vos moments de détente après une journée active en ville. Le potentiel de cette maison : Une dépendance indépendante accessible par la rue, avec WC et point d'eau, offrant la possibilité d'aménager un bureau, un studio ou une chambre d'appoint, selon vos besoins. Travaux à prévoir pour la mise en conformité, offrant ainsi l'opportunité de personnaliser certains espaces et de valoriser cette maison selon vos goûts. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site : [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)

**État général :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
18/04/2023

## POINTS CLÉS

3 chambres sur parquet massif, Cuisine équipée refaite en 2020, Lumineux, Poêle à bois scandinave, Proche des Halles et du parc de Moine

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
Patricia GELINEAU  
07 85 87 66 44  
02 41 29 87 56  
patricia.gelineau@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 891 660 250

Référence : 47249\_49\_33

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1931
Année de rénovation :	2020
Surface habitable :	145m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	373m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

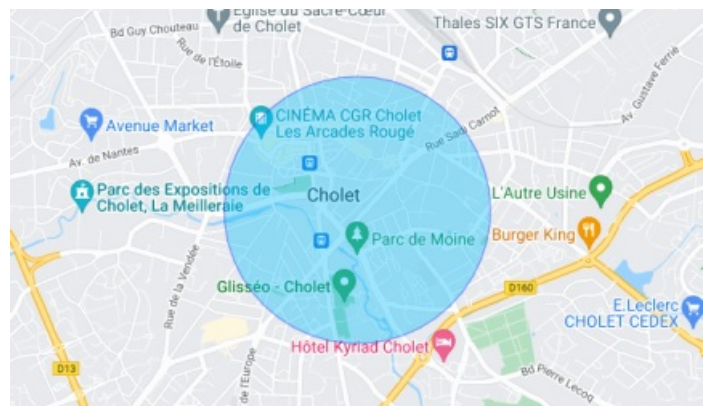
## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Poêle

## SURFACES

Hall d'entrée :	3m <sup>2</sup>
Sejour/salon :	40m <sup>2</sup>
Cuisine américaine :	20m <sup>2</sup>
Arrière cuisine buanderie :	9m <sup>2</sup>
WC séparé :	2m <sup>2</sup>
Palier étage :	3m <sup>2</sup>
Suite parentale :	40m <sup>2</sup>
Bureau ou Chambre :	12m <sup>2</sup>
Chambre :	11m <sup>2</sup>
Salle de douche et WC :	5m <sup>2</sup>
Terrasse/balcon :	9m <sup>2</sup>
sous-sol (cave, chaufferie et rangements) :	72m <sup>2</sup>
Maisonnée à remettre en conformité :	60m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**2 327 €**

## CONTACT

---



**Agence d'Angers-Nord & Est**

**Patricia GELINEAU**

**07 85 87 66 44**

**02 41 29 87 56**

**patricia.gelineau@123webimmo.com**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 891 660 250**