



## Bien proposé à 666 100 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

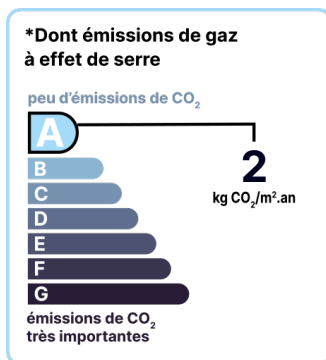
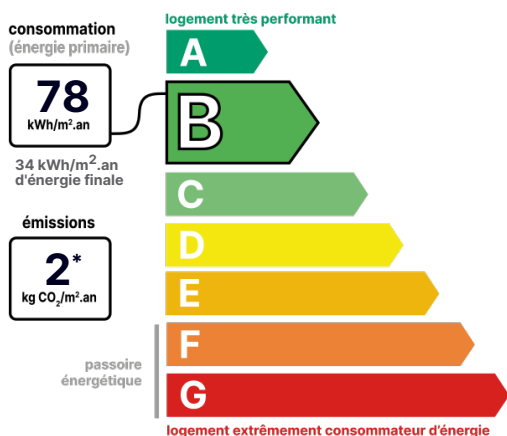
**49100 - Angers quartier des Justices. Maison de 171 m<sup>2</sup> entièrement rénovée en 2023 avec 4 chambres dont une au rez-de-chaussée.**

Au cœur du quartier des justices, à quelques pas des commerces et services, de la clinique de l'Anjou et des écoles Mongazon et la Madeleine, maison de 171 m<sup>2</sup> habitables entièrement rénovée en 2023 avec garantie décennale sur une parcelle de 208 m<sup>2</sup>. La maison se compose d'une belle véranda exposée Sud qui ouvre sur un ensemble salon, séjour et cuisine entièrement rénové en conservant le charme des poutres apparentes et de la pierre. Au rez-de-chaussée on trouve également une suite parentale de 17 m<sup>2</sup> avec sa salle de douche et son dressing séparé ainsi qu'un bureau de 8.50 m<sup>2</sup>. L'étage est composé d'une seconde suite parentale de 27 m<sup>2</sup> avec salle de douche privative, de deux chambres de 19 et 16 m<sup>2</sup>, d'un bureau et d'une grande salle de bain avec douche et baignoire. La maison dispose d'un système de chauffage / climatisation réversible alimenté par deux pompes à chaleur neuves. L'espace extérieur est composé d'une belle terrasse exposée Sud, d'un espace pelouse, d'un puits et d'un espace de stationnement pour les véhicules. Maison entièrement rénovée par des professionnels avec des prestations de qualité et garantie 10 ans. Diagnostic électrique sans anomalie, diagnostic plomb et amiante vierge et maison classée B au diagnostic de performance énergétique. 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 :  
02/10/2023

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
Geoffrey CERISIER  
06 10 29 46 56  
02 41 34 49 10  
geoffrey.cerisier@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 888 885 142

Référence : 47861\_49\_275

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1935
Année de rénovation :	2023
Surface habitable :	171m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	208m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

## PARKING / GARAGE

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

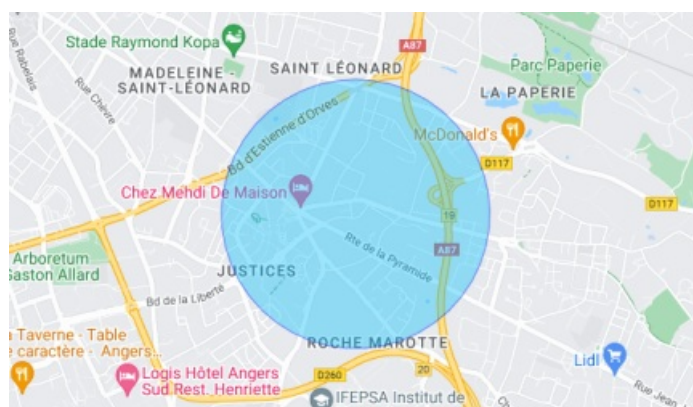
## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Climatisation réversible :	Oui
Pièces climatisées :	6

## SURFACES

Cuisine :	13m <sup>2</sup>
Salon séjour :	23m <sup>2</sup>
WC :	2m <sup>2</sup>
Bureau :	8m <sup>2</sup>
Buanderie :	3m <sup>2</sup>
Suite parentale rdc :	17m <sup>2</sup>
Chambre 1 étage :	16m <sup>2</sup>
Chambre 2 étage :	19m <sup>2</sup>
Suite parentale étage :	27m <sup>2</sup>
Bureau étage :	6m <sup>2</sup>
Salle de bain :	15m <sup>2</sup>
Véranda chauffée :	12m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## CONTACT

---



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

**Geoffrey CERISIER**

**06 10 29 46 56**

**02 41 34 49 10**

**geoffrey.cerisier@123webimmo.com**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 888 885 142**