



## Bien proposé à 599 990 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

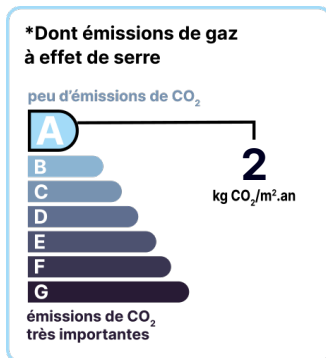
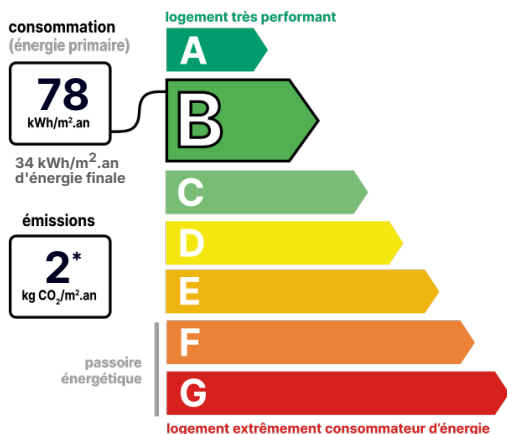
**49100 - Angers. Maison de 171 m<sup>2</sup> entièrement rénovée en 2023 avec 4 chambres dont une au rez-de-chaussée.**

À deux pas des commerces, des services, de la clinique de l'Anjou, et des écoles Mongazon et La Madeleine, cette maison de 171 m<sup>2</sup> habitables, entièrement rénovée en 2023, offre un cadre de vie spacieux, moderne et chaleureux. Édifiée sur une parcelle de 208 m<sup>2</sup>, elle se distingue par sa véranda exposée plein sud, qui s'ouvre sur une vaste pièce de vie alliant salon, séjour et cuisine ouverte. Le charme des poutres apparentes et des murs en pierre a été préservé, créant une atmosphère authentique. Le rez-de-chaussée dispose également d'une suite parentale avec salle d'eau et dressing, d'un bureau idéal pour le télétravail, et de nombreux espaces bien agencés. À l'étage, une seconde suite parentale avec salle de douche privative, deux grandes chambres lumineuses, un bureau et une salle de bain spacieuse avec baignoire et douche complètent ce niveau. Côté confort, la maison est équipée d'un système de chauffage et de climatisation réversible alimenté par deux pompes à chaleur neuves, garantissant des performances énergétiques optimales (classée B au DPE). À l'extérieur, une terrasse ensoleillée, un espace pelouse, un puits et un parking privé viennent parfaire cette propriété. Rénovée avec soin par des professionnels et couverte par une garantie décennale, cette maison est prête à accueillir une grande famille ou un projet de colocation. Une opportunité rare à découvrir sans tarder ! 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

## 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>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

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

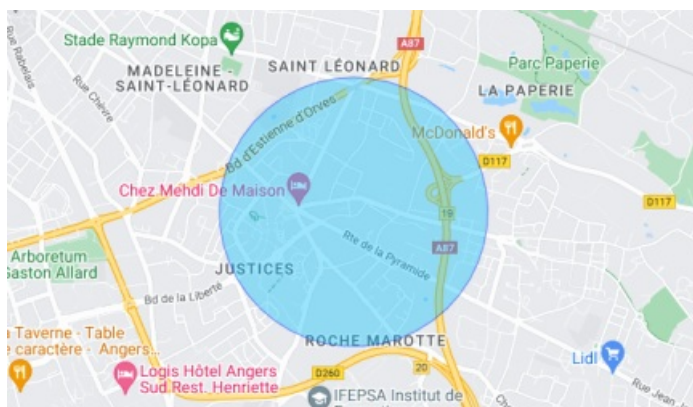
## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

## 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**