



## Bien vendu à 176 400 €

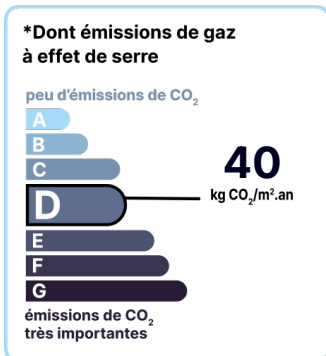
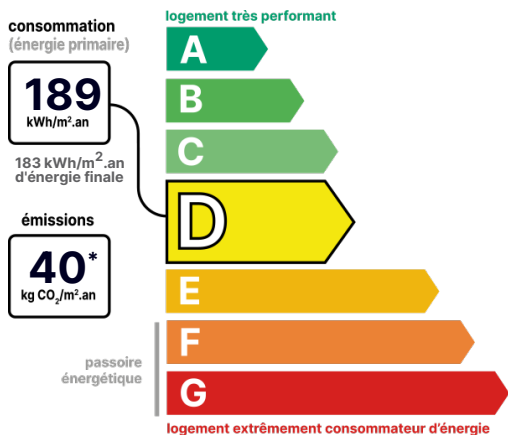
Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

Angers - Appartement T4 de 67 m<sup>2</sup>, lumineux et traversant avec 2 balcons, box de stationnement, et cave. Quartier Orgemont, Arboretum. Angers - Appartement T4 de 67 m<sup>2</sup>, lumineux et traversant avec balcons, box de stationnement, et cave. Quartier Orgemont, Arboretum. 49000 - À proximité des écoles (UCO et ESA) ainsi que des commodités, cet appartement offre un agencement pratique et fonctionnel. Son entrée mène à un salon/séjour lumineux, une cuisine aménagée et équipée, deux chambres confortables, un débarras, une salle de bain ainsi que des toilettes séparées. Possibilité de séparer une partie du salon pour réaliser une 3ème chambre. Vous pourrez également profiter de deux balcons, dont l'un est orienté Sud-Est. De plus, cet appartement est accompagné d'un box de stationnement individuel et d'une cave pour répondre à vos besoins de rangement et de stationnement. Charges de copropriété comprenant le chauffage, l'eau froide et l'eau chaude. Ce bien est vendu libre de tout occupant. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

### DIAGNOSTICS

#### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 15/03/2024

### POINTS CLÉS

2x Balcons, Cave, Double vitrage, Garage, Interphone, Appartement lumineux et traversant, Volet roulant manuel

### CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
**Alexis BRUANT**  
06 73 23 80 29  
02 41 34 49 10  
[alexis.bruant@123webimmo.com](mailto:alexis.bruant@123webimmo.com)  
Agent Commercial EI  
RSAC : 881 119 606

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>1963</b>
Double vitrage :	<b>Oui</b>
Nombre de pièces :	<b>T4</b>
Surface habitable :	<b>67m<sup>2</sup></b>
Exposition :	<b>SE</b>

## SÉCURITÉ DE LA RÉSIDENCE

Interphone :	<b>Oui</b>
Badge magnétique/Vigik :	<b>Oui</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Collectif</b>
Emetteurs principaux :	<b>Radiateur à eau</b>

Aucune climatisation

## SURFACES

Entrée :	<b>6m<sup>2</sup></b>
Salon/Séjour :	<b>26m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>9m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>6m<sup>2</sup></b>
Salle de bain :	<b>4m<sup>2</sup></b>
Débarras :	<b>2m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1m<sup>2</sup></b>
Balcon Sud-Est :	<b>6m<sup>2</sup></b>
Balcon Nord-Ouest :	<b>1m<sup>2</sup></b>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>1 366 €</b>
Nb de lots de la copropriété :	<b>162</b>
Quote-part annuelle :	<b>2 329 €</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Étage : **2**

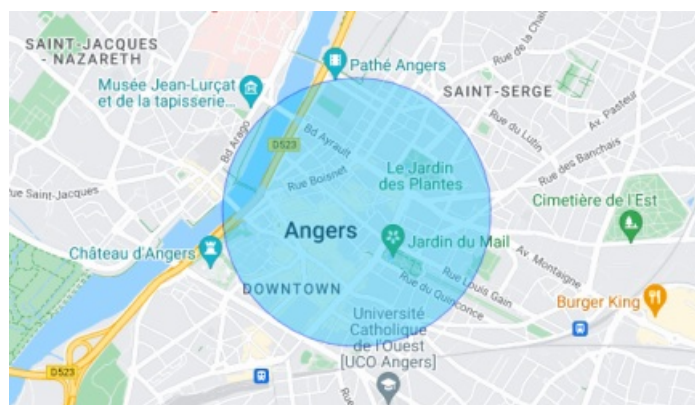
## RÉSIDENCE

Étage : **2**

## GARAGE / PARKING

Parking privatif : **Oui**

## 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**