

## Bien proposé à 176 400 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

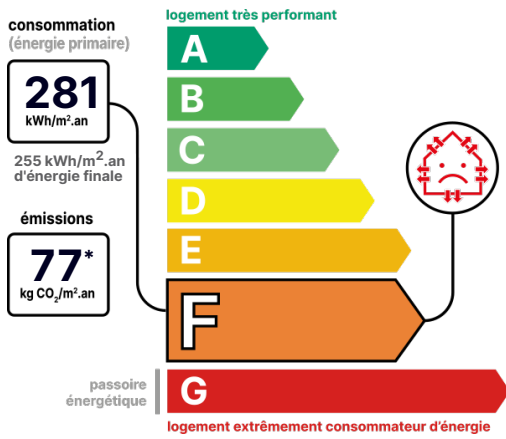
### DESCRIPTION

**Brain-sur-Allonnes - À 15 min de Saumur, Immeuble de 239 m<sup>2</sup> (maison + local pro), +200 m<sup>2</sup> de combles, garage de 62 m<sup>2</sup> et préau de 58 m<sup>2</sup>.**  
Brain-sur-Allonnes - À 15 min de Saumur, Immeuble de 239 m<sup>2</sup> (maison + local pro), +200 m<sup>2</sup> de combles, garage de 62 m<sup>2</sup> et préau de 58 m<sup>2</sup>. 49650 - Maison offrant 124 m<sup>2</sup> de surface habitable. Au rez-de-chaussée, vous trouverez une cuisine, un salon et des toilettes séparées. Le premier étage comprend 4 chambres, une salle de bains et des toilettes séparées. Le deuxième étage dispose d'un grenier. La partie commerciale, d'une surface de 115 m<sup>2</sup>, se compose respectivement d'un magasin de 29 m<sup>2</sup> et de deux pièces de 72 m<sup>2</sup> et 14,5 m<sup>2</sup>. De vastes combles (environ 200 m<sup>2</sup> au total) offrent un potentiel d'aménagement. Le bien comprend également un grand garage de 62 m<sup>2</sup>, un préau de 58 m<sup>2</sup>, un système de chauffage au fioul datant de 2017, des toitures récemment rénovées et un système d'assainissement collectif. À l'extérieur, une cour spacieuse de 240 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Ce bien présente de nombreuses opportunités d'investissement (Marchand de biens). 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>

**État général :** À rénover second œuvre

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



## POINTS CLÉS

Double vitrage, Grand garage, Cabanon, Cave, Exposition Sud-Ouest, Investisseur

## 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 : 49338\_49\_48

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	239m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	7
Exposition :	SO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	680m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

## PARKING / GARAGE

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

## 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/Salon :	26m <sup>2</sup>
Cuisine :	15m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	26m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	14m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	11m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	10m <sup>2</sup>
Salle de bain :	10m <sup>2</sup>
Commerce :	115m <sup>2</sup>
Greniers :	257m <sup>2</sup>
Garage :	62m <sup>2</sup>
Préau :	58m <sup>2</sup>
Cabanon :	25m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**1 609 €**

## 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**