



## Bien proposé à 207 300 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

**49280, maison sur sous-sol complet, 4 chambres, proche de l'axe Cholet/Nantes sur une commune dynamique avec ses commerces.**

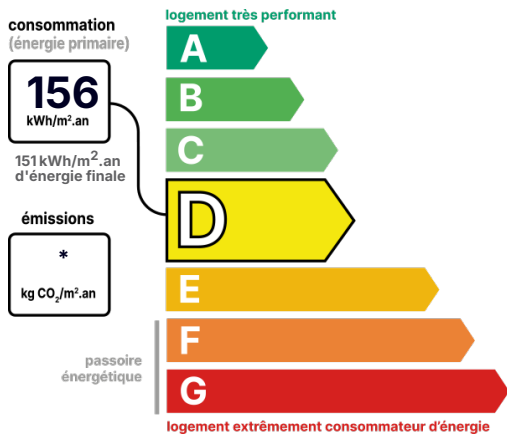
St Christophe du bois, située proche de l'axe Cholet/Nantes, cette construction de 1986 à rafraîchir comprend une entrée donnant sur la pièce de vie de 29.50m<sup>2</sup> ouvert sur la cuisine équipée. Le dégagement nuit distribue 3 chambres dont une avec placard, une salle de bain et un WC séparé. Le sous-sol complet se compose d'un garage pour 2 voitures, une buanderie spacieuse, un atelier, un local technique, une chambre de 9.80m<sup>2</sup>, une salle d'eau et un WC séparé. Les ouvertures sont en PVC double vitrage. Le Chauffage est distribué par des radiateurs alimentés par une chaudière à condensation de 2017. La toiture tuiles est d'origine avec le faitage refait en 2022. L'assainissement est collectif. La parcelle est close et sans vis à vis côté jardin, elle n'attend plus que vous pour continuer à vivre. 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 rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



## POINTS CLÉS

4 chambres, Sous sol complet, Proche Axe Cholet/Nantes, Jardin arboré, clôturé sans vis à vis

## CONTACT



Agence de Cholet  
Patricia GELINEAU  
07 85 87 66 44  
02 41 29 87 56  
patricia.gelineau@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 891 660 250

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1986
Surface habitable :	120m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

## 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	

## SURFACES

Dégagement entrée :	10m <sup>2</sup>
Salon Séjour :	29m <sup>2</sup>
Cuisine :	9m <sup>2</sup>
Chambre :	11m <sup>2</sup>
Chambre :	10m <sup>2</sup>
Chambre :	10m <sup>2</sup>
Chambre :	10m <sup>2</sup>
Salle de bain :	5m <sup>2</sup>
Salle de douche :	4m <sup>2</sup>
WC :	2m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>
Buanderie :	18m <sup>2</sup>
Garage :	47m <sup>2</sup>
Atelier :	13m <sup>2</sup>
Local Technique :	5m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 034 €
-----------------	---------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	938m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

## PARKING / GARAGE

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

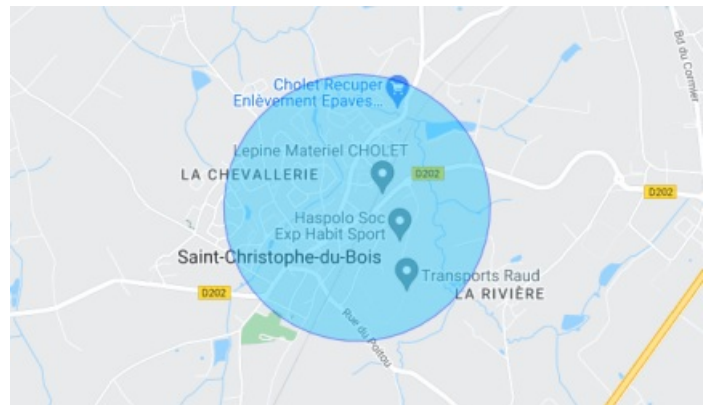
## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Cheminée

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence de Cholet  
Patricia GELINEAU  
07 85 87 66 44  
02 41 29 87 56  
patricia.gelineau@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 891 660 250