



## Bien proposé à 197 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

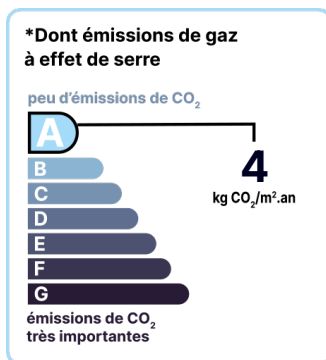
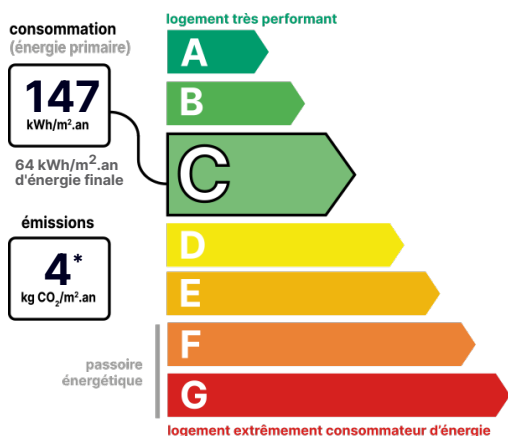
**49360, maison sur sous-sol de 88m<sup>2</sup> avec 3 chambres sur une parcelle de 630m<sup>2</sup> environ, proche de Cholet et de la A87.**

Toutlemonde, cette construction de 1985 comprend une pièce de vie de 30m<sup>2</sup> et une cuisine équipée. Le dégagement nuit distribue 3 chambres, une salle de bain et un WC séparé. le sous-sol complet se compose d'un garage de 58m<sup>2</sup> pour 2 voitures, un WC séparé, une pièce de rangement et coin buanderie. Les ouvertures et la porte d'entrée multipoint sont en PVC double vitrage avec volets roulants électriques de 2020. Le chauffage et la climatisation sont distribués par des splits réversibles alimentés par une pompe à chaleur de 2008. La toiture tuiles est en excellent état de 2018, un ravalement de façade a été effectué en 2023. A l'extérieur, la parcelle close est joliment arborée avec une terrasse en bois et un abri de jardin pour stockage. 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)



Date de réalisation du DPE :  
29/03/2024

## POINTS CLÉS

Toiture refaite en 2018, 5mn de Cholet, Proche A87, 3 Chambres, Ravalement de façade en 2023

## 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

Référence : 49651\_49\_33

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1985
Année de rénovation :	2023
Surface habitable :	88m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	4
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	E

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	636m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

## PARKING / GARAGE

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

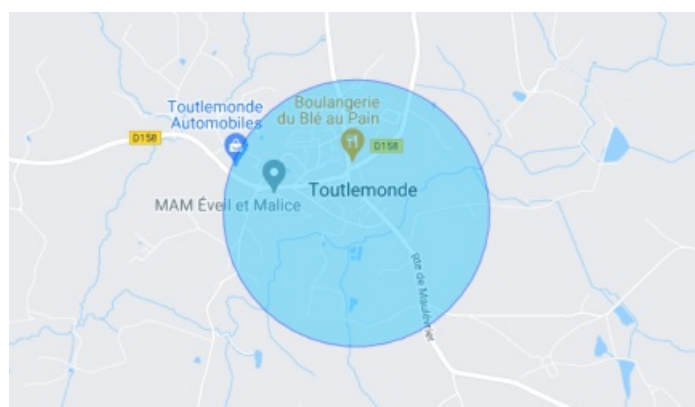
## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Climatisation réversible :	Oui
Pièces climatisées :	2

## SURFACES

Hall d'entrée :	4m <sup>2</sup>
Salon/Séjour :	30m <sup>2</sup>
Cuisine :	12m <sup>2</sup>
Dégagement nuit :	6m <sup>2</sup>
Chambre :	11m <sup>2</sup>
Chambre :	10m <sup>2</sup>
Chambre :	9m <sup>2</sup>
Salle de bain :	4m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>
Garage :	58m <sup>2</sup>
Pièce de rangement :	40m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 160 €
-----------------	---------

## 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**