



Bien proposé à 252 480 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

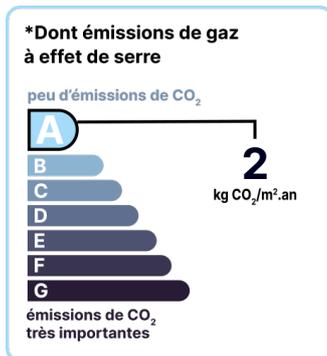
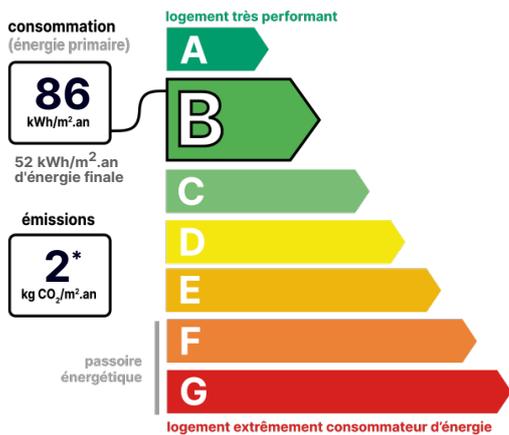
49310 - Lys-haut-Layon. Maison de 180 m² avec 5 chambres et gîte de 40 m² sur parcelle paysagée de 1200 m².

A moins de 5 minutes du centre de Vihiers, sur la commune de Saint-Hilaire-du-bois, maison de 180 m² habitables et gîte de 40 m² sur une parcelle de 1200 m². La maison se compose au rez-de-chaussée d'une belle pièce de vie lumineuse de 50 m² regroupant le salon et le séjour. A proximité de cette pièce de vie se trouve une cuisine aménagée très lumineuse. A l'étage on trouve 5 grandes chambres de 12, 14, 14, 15 et 21 m² et une salle de bain avec baignoire et WC séparés. Un grenier de 70 m² encore non aménagé est accessible et offre un potentiel d'agrandissement intéressant. La maison dispose d'un gîte de 40 m² en location saisonnière actuellement libre de locataire. Cet espace peut être aménagé en suite parentale et accessible depuis la maison d'habitation. Un grand jardin paysagé et arboré dispose d'une piscine semi-enterrée, d'un potager et d'un bel espace pelouse. Une belle dépendance en pierre dispose d'un garage qui permet le stationnement d'un véhicule, d'un bucher pour stocker le bois de chauffage et d'une partie atelier. La maison a été intégralement isolée par l'extérieur en 2019 grâce à des parpaings de chanvre et de la laine de bois et est chauffée grâce à une pompe à chaleur de 2023 qui alimente des radiateurs à eau chaude présents dans chaque pièce de la maison et un poêle à bois installé dans le salon. Prévoir quelques travaux de rafraîchissement dans certaines pièces de la maison. L'assainissement est collectif et la toiture est en ardoise naturelle et en bon état. 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 :
14/06/2023

POINTS CLÉS

5 Chambres, Pompe à chaleur, Piscine semi-enterrée

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

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1955
Année de rénovation :	2019
Surface habitable :	219m ²
Nombre de pièces :	8
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Pompe à chaleur
Boucle d'eau chaude :	Oui
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau

Aucune climatisation

SURFACES

Entrée + couloir :	18m ²
Cuisine :	14m ²
Salon :	27m ²
Séjour :	21m ²
WC :	2m ²
palier étage coin bureau :	13m ²
Chambre 1 :	14m ²
Chambre 2 :	14m ²
Chambre 3 :	14m ²
Chambre 4 :	21m ²
Chambre 5 :	12m ²
Grenier aménageable :	70m ²
Salon/Séjour du gîte :	20m ²
Cuisine du gîte :	4m ²
Salle de douche du gîte :	5m ²
Chambre du gîte :	14m ²
Salle de bain :	6m ²
Dépendances avec garage :	70m ²

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 629 €
-----------------	---------

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1208m ²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur
Piscine :	Oui
Longueur piscine :	5

PARKING / GARAGE

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

CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Poêle

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