



## Bien proposé à 432 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

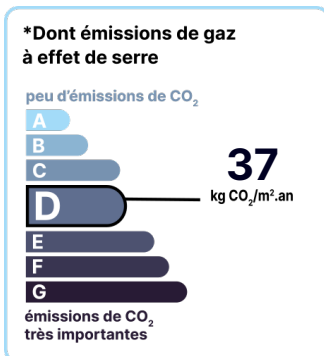
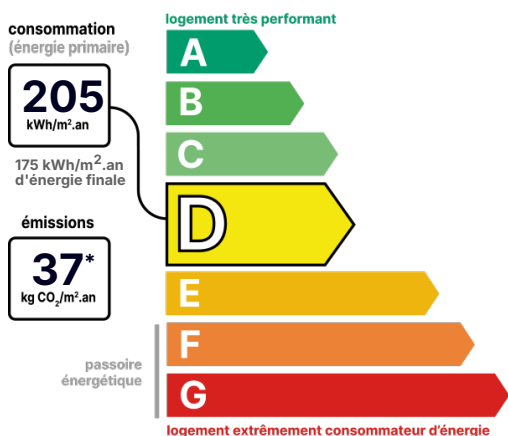
### DESCRIPTION

**49320 - Brissac-Loire-Aubance. Maison de 188 m<sup>2</sup> sur sous-sol complet avec 5 chambres avec vue sur les vignes sur parcelle de 1550 m<sup>2</sup>.** Située à Vauchrézien, dans un environnement calme et verdoyant, à seulement 20 minutes de la gare TGV Angers Saint-Laud, cette maison familiale de 188 m<sup>2</sup> habitables vous offre un cadre de vie idéal. Implantée sur une parcelle paysagée de 1550 m<sup>2</sup>, elle bénéficie d'une belle vue dégagée sur les vignes, sans vis-à-vis, pour des moments de détente en toute tranquillité. À proximité des commerces, des écoles publiques et privées, elle est parfaitement adaptée aux besoins d'une famille. L'espace de vie, lumineux et chaleureux, se compose d'un salon-séjour de 36 m<sup>2</sup> avec cheminée et insert, d'une cuisine ouverte, aménagée et équipée, donnant sur une grande terrasse exposée plein sud. Le rez-de-chaussée comprend également trois chambres spacieuses avec parquet en chêne massif, dont une aménagée en dressing, ainsi qu'une salle de bain et des WC séparés pour une vie de plain-pied. À l'étage, vous découvrirez une mezzanine lumineuse, deux grandes chambres (23 m<sup>2</sup> et 21 m<sup>2</sup>), un bureau et une salle de douche avec WC. Le sous-sol complet propose un espace lingerie, une cave, un atelier et un grand garage pouvant accueillir deux véhicules, avec une borne de recharge électrique. À l'extérieur, le jardin arboré et clos, agrémenté d'un puits sécurisé, vous permettra de profiter pleinement de l'extérieur. La terrasse de 50 m<sup>2</sup> est le lieu idéal pour vos repas en famille ou entre amis, avec une vue imprenable sur les vignes. Cette maison allie confort, modernité et sérénité, et représente un cadre de vie rêvé pour une famille souhaitant s'installer dans une commune calme tout en étant proche d'Angers. N'attendez plus pour découvrir cette belle propriété ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 05/06/2024

## POINTS CLÉS

5 chambres, Vue sur les vignes

## 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

Référence : 50408\_49\_275

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1986
Année de rénovation :	2015
Surface habitable :	188m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1546m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage

## 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	

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## SURFACES

Entrée :	8m <sup>2</sup>
Salon / Séjour :	36m <sup>2</sup>
Cuisine :	14m <sup>2</sup>
Salle de bain :	11m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>
Chambre 1 rdc :	11m <sup>2</sup>
Chambre 2 rdc :	11m <sup>2</sup>
Chambre 3 rdc :	10m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	23m <sup>2</sup>
Chambre 5 :	21m <sup>2</sup>
Bureau :	8m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



Salle de douche étage :	6m <sup>2</sup>
Mézzanine :	12m <sup>2</sup>
Lingerie :	12m <sup>2</sup>
Garage :	36m <sup>2</sup>
Atelier :	25m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	807 €
-----------------	-------

## CONTACT

---



Agence d'Angers-Nord & Est

Geoffrey CERISIER

06 10 29 46 56

02 41 34 49 10

[geoffrey.cerisier@123webimmo.com](mailto:geoffrey.cerisier@123webimmo.com)

Agent Commercial EI

RSAC : 888 885 142