



Bien proposé à 432 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

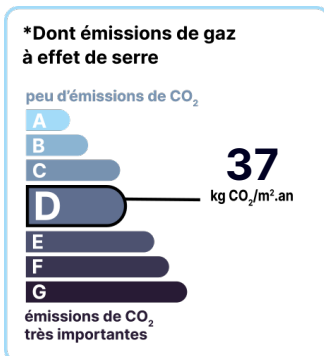
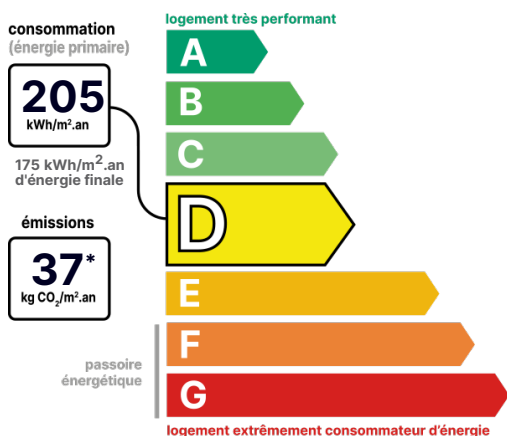
49320 - Brissac-Loire-Aubance. Maison de 188 m² sur sous-sol complet avec 5 chambres avec vue sur les vignes sur parcelle de 1550 m².

Située entre Brissac-Quincé et Saint-Melaine-sur-Aubance à proximité des commerces et des écoles (publiques et privées) et 20 minutes de la gare TGV Angers saint-Laud sur la commune de Vauchrézien, maison de 188 m² habitables sur une parcelle paysagée de 1550 m². Laissez-vous séduire par l'environnement calme avec vue dégagée sur les vignes de cette maison chaleureuse très bien agencée et aménagée. La maison se compose au rez-de-chaussée d'une entrée indépendante qui ouvre sur une pièce de vie avec lumière traversante de 36 m² regroupant le salon et le séjour équipée d'une cheminée avec insert apportant confort et décoration moderne. A proximité de cette pièce de vie se trouve une cuisine ouverte, aménagée et équipée et bénéficiant d'une ouverture sur la terrasse. On trouve également au rez-de-chaussée 3 belles chambres sur parquet chêne massif dont l'une est aménagée en espace dressing et une salle de bain avec WC séparés offrant ainsi une vie de plain-pied à cette maison. A l'étage un escalier distribue une mezzanine lumineuse et 2 grandes chambres de 23 et 21 m² ainsi qu'un bureau et une salle de douche avec WC. La maison dispose d'un sous-sol complet regroupant un espace lingerie, une cave, une partie atelier et un grand garage permettant le stationnement de 2 véhicules et est équipé d'une borne de recharge électrique. Un grand jardin paysagé et arboré clos par un portail électrique entoure la maison et une terrasse carrelée de 50 m² exposée Sud offre une vue dégagée sur les vignes sans vis-à-vis. Un puits sécurisé sur la parcelle permet l'arrosage du jardin et peut être raccordé sur le réseau domestique. L'assainissement est collectif et la toiture est en ardoise naturelle de Trélazé 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 : 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 ²
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1546m ²
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 ²
Salon / Séjour :	36m ²
Cuisine :	14m ²
Salle de bain :	11m ²
WC :	1m ²
Chambre 1 rdc :	11m ²
Chambre 2 rdc :	11m ²
Chambre 3 rdc :	10m ²
Chambre 4 :	23m ²
Chambre 5 :	21m ²
Bureau :	8m ²

LOCALISATION



Salle de douche étage :	6m²
Mézzanine :	12m²
Lingerie :	12m²
Garage :	36m²
Atelier :	25m²

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

Agent Commercial EI

RSAC : 888 885 142