



Bien proposé à 432 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

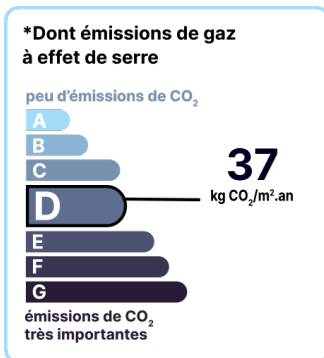
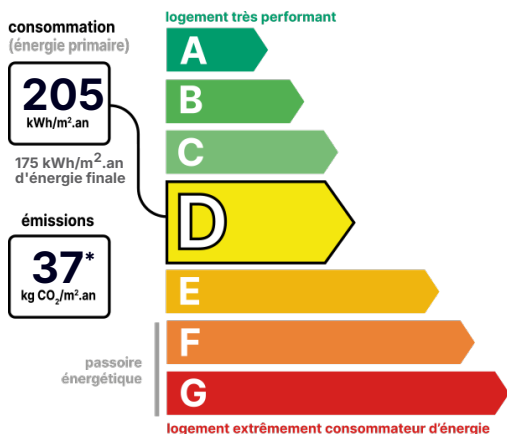
DESCRIPTION

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 à Vauchrézien, dans un environnement calme et verdoyant, à seulement 20 minutes de la gare TGV Angers Saint-Laud, cette maison familiale de 188 m² habitables vous offre un cadre de vie idéal. Implantée sur une parcelle paysagée de 1550 m², 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 m² 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 m² et 21 m²), 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 m² 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 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 :	6m ²
Mézzanine :	12m ²
Lingerie :	12m ²
Garage :	36m ²
Atelier :	25m ²

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