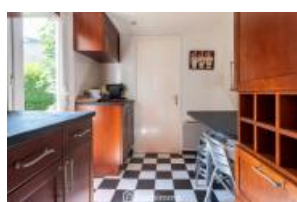


Référence : 51145\_49\_33



## Bien proposé à 284 100 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

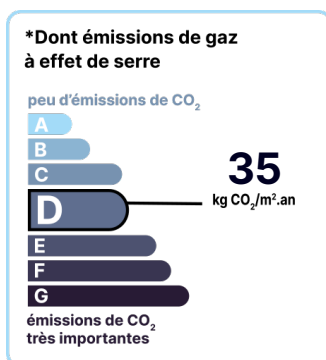
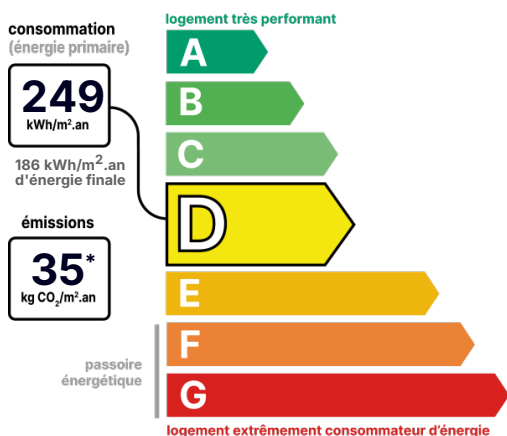
**49300 Cholet, maison de ville de 4 chambres avec beaucoup de charme proche gare et centre ville sur une parcelle de 160m<sup>2</sup> environ.**

Idéalement située au cœur de Cholet, cette maison de ville séduira les amoureux du centre et offre un potentiel à exploiter. À rafraîchir dans certaines pièces, elle vous attend pour lui redonner tout son éclat. Le hall d'entrée dessert la pièce de vie de 39m<sup>2</sup> sur parquet massif avec accès direct au jardin. La cuisine équipée, la buanderie et le WC séparé complètent le rez-de-chaussée. Un 1er étage distribue une chambre parentale de 17m<sup>2</sup> avec dressing, une chambre et une salle de bain avec baignoire, douche et WC. Le palier du 2ème étage avec 2 chambres et une salle d'eau terminent la maison. Une cave d'environ 40m<sup>2</sup> en sous-sol complète ce bien. Les menuiseries sont en PVC double vitrage avec volets roulants électriques. Le système de chauffage est distribué par une chaudière à condensation récente au gaz de ville avec radiateurs. La toiture ardoises est en bon état, l'assainissement est collectif. Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, contactez moi dès aujourd'hui. 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 :  
12/09/2023

## POINTS CLÉS

4 Chambres, Cave, Proche centre ville,  
Quelques travaux à prévoir

## 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 : 51145\_49\_33

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1930
Surface habitable :	132m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	169m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Cheminée

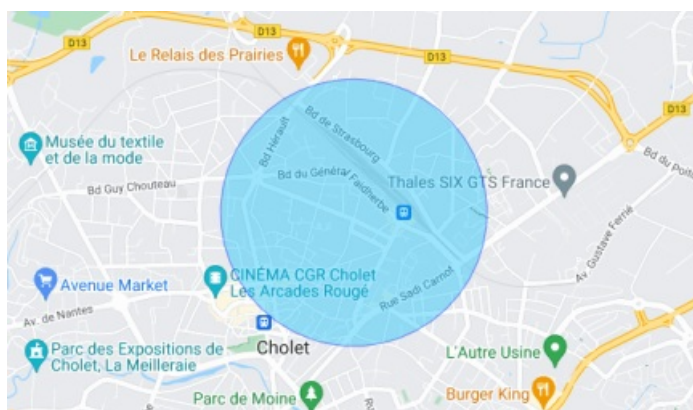
## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## SURFACES

Hall d'entrée :	6m <sup>2</sup>
Pièce de vie :	39m <sup>2</sup>
Cuisine :	11m <sup>2</sup>
Buanderie :	6m <sup>2</sup>
Hall 1er étage :	4m <sup>2</sup>
Chambre parentale et dressing :	17m <sup>2</sup>
Chambre :	13m <sup>2</sup>
Chambre :	11m <sup>2</sup>
Chambre :	12m <sup>2</sup>
Salle de bain et WC :	7m <sup>2</sup>
Salle de douche :	3m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>
Cave en sous-sol :	40m <sup>2</sup>
Hall 2ème étage :	3m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**1 385 €**

## CONTACT

---



**Agence de Cholet**

**Patricia GELINEAU**

**07 85 87 66 44**

**02 41 29 87 56**

**[patricia.gelineau@123webimmo.com](mailto:patricia.gelineau@123webimmo.com)**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 891 660 250**