



## Bien vendu à 166 100 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

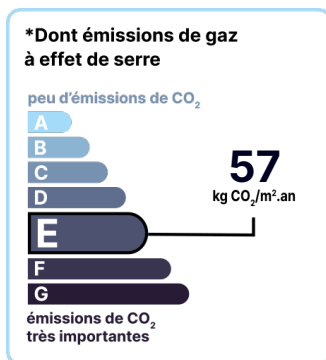
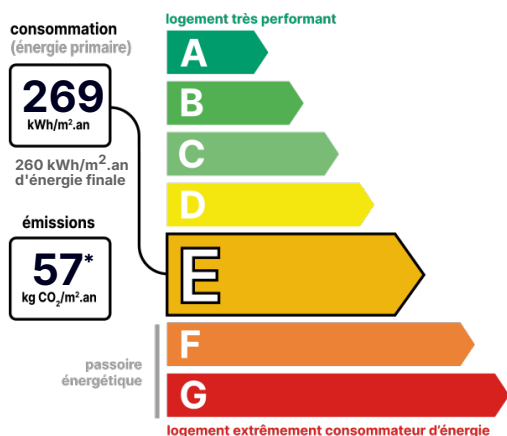
### DESCRIPTION

**Angers - Appartement, T2 de 47 m<sup>2</sup>, lumineux et traversant. À 5 minutes à pied de la place du lycée, quartier, La Madeleine.**

Angers - Appartement, T2 de 47 m<sup>2</sup>, lumineux et traversant. À 5 minutes à pied de la place du lycée, quartier, La Madeleine. Charmant Appartement Rénové à Vendre au Cœur de la Madeleine - 49000 Situé en plein cœur du quartier prisé de la Madeleine, à proximité immédiate des commodités, des transports en commun et du centre-ville, cet appartement ancien entièrement rénové avec goût saura vous séduire. Dès l'entrée, vous découvrirez un salon/séjour lumineux de 25,5 m<sup>2</sup>, parfait pour vos moments de détente. La cuisine, aménagée et entièrement équipée, vous offre tout le confort moderne. La chambre spacieuse dispose d'une salle de douche attenante pour plus de praticité, et les WC sont séparés pour un maximum de confort. Ce bien comprend également un grenier de stockage, idéal pour optimiser votre espace de vie. L'appartement est vendu libre de tout occupant, vous permettant ainsi de vous y installer rapidement. Ne manquez pas cette opportunité rare de vivre dans un appartement au charme authentique et au confort moderne, en plein cœur de la Madeleine. Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, n'hésitez pas à nous contacter. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
12/09/2022

## POINTS CLÉS

Cheminée, Cuisine entièrement équipée,  
Dernier étage, Double vitrage, Lumineux, Volet roulant manuel

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
**Alexis BRUANT**  
06 73 23 80 29  
02 41 34 49 10  
alexis.bruant@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 881 119 606

Référence : 51290\_49\_48

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>1935</b>
Année de rénovation :	<b>2018</b>
Double vitrage :	<b>Oui</b>
Nombre de pièces :	<b>T2</b>
Surface habitable :	<b>47m<sup>2</sup></b>
Exposition :	<b>SO</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Étage :	<b>2</b>
Dernier étage :	<b>Oui</b>

## RÉSIDENCE

Étage :	<b>2</b>
Dernier étage :	<b>Oui</b>

## SÉCURITÉ DE LA RÉSIDENCE

Interphone :	<b>Oui</b>
--------------	------------

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	<b>Electricité</b>
Emetteurs secondaires :	<b>Convecteurs</b>

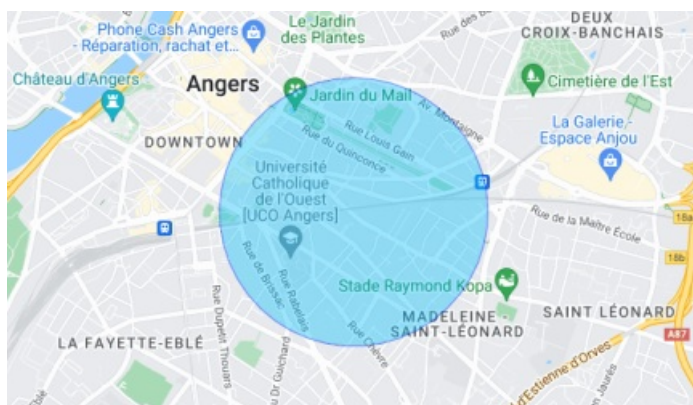
## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	<b>1</b>

## SURFACES

Salon/Séjour :	<b>25.5m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>2.5m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>6.5m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>644 €</b>
Nb de lots de la copropriété :	<b>4</b>
Quote-part annuelle :	<b>945 €</b>

## CONTACT

---



**Agence d'Angers-Nord & Est**

**Alexis BRUANT**

**06 73 23 80 29**

**02 41 34 49 10**

**[alexis.bruant@123webimmo.com](mailto:alexis.bruant@123webimmo.com)**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 881 119 606**