



## Bien proposé à 197 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

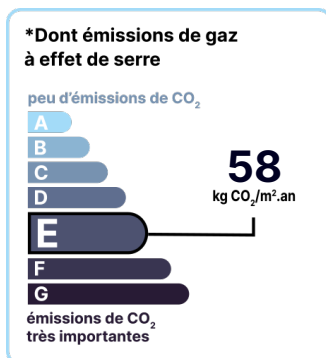
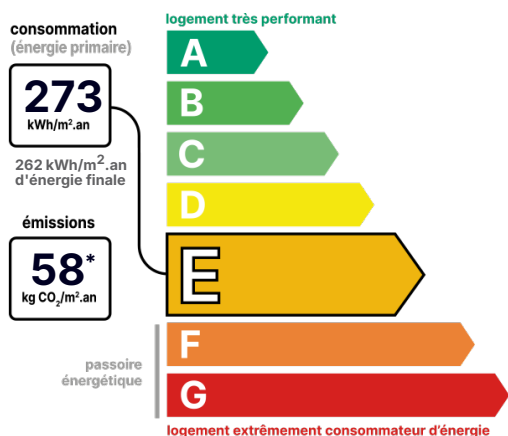
**49300 Cholet, maison de plain pied avec jardin à rafraichir idéalement placé proche des commerces, de l'axe Cholet/Nantes et l'hôpital.**

Cholet, maison de plain pied de 73m<sup>2</sup> environ avec jardin sur une parcelle globale de 474m<sup>2</sup> à rafraichir selon vos envies, idéal pour un 1er achat, des retraités ou un investisseur. Elle se compose d'un séjour/salon de 28m<sup>2</sup> avec une cheminée à foyer ouvert, d'une cuisine équipée de 9m<sup>2</sup> environ. L'espace nuit distribue 2 chambres dont une avec placard (12m<sup>2</sup> et 9m<sup>2</sup>), une salle d'eau et un wc séparé. Le double garage (28m<sup>2</sup> et 21m<sup>2</sup>), le jardin avec terrasse complètent le bien. Les menuiseries sont en PVC double vitrage avec volets électriques et manuels pour 2 ouvertures. Le chauffage est fourni par une chaudière au gaz de ville et distribué par les radiateurs à eau. L'assainissement est collectif. 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 rafraichir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 21/05/2024

## POINTS CLÉS

Double Garage, Cheminée, Lumineux, Plain pied, A rafraîchir, Proche Axe Cholet/Nantes, Proche des Hôpitaux

## 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 : 51457\_49\_33

## DÉTAILS INTÉRIEUR

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Double vitrage :        | Oui              |
| Année de construction : | 1970             |
| Année de rénovation :   | 1980             |
| Surface habitable :     | 73m <sup>2</sup> |
| Nombre de pièces :      | 4                |
| Vie de plain-pied :     | Oui              |
| Exposition :            | O                |

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Type de chauffage :  | Individuel |
| Aucune climatisation |            |

## SURFACES

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Entrée :          | 4.6m <sup>2</sup>   |
| Cuisine :         | 8.9m <sup>2</sup>   |
| Séjour/Salon :    | 28.15m <sup>2</sup> |
| Dégagement nuit : | 4.85m <sup>2</sup>  |
| WC :              | 1.1m <sup>2</sup>   |
| Salle de douche : | 4.4m <sup>2</sup>   |
| Chambre :         | 9m <sup>2</sup>     |
| Chambre :         | 12m <sup>2</sup>    |
| Garage :          | 21.45m <sup>2</sup> |
| Garage :          | 27.7m <sup>2</sup>  |

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Taxe foncière : | 1541 € |
|-----------------|--------|

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Surface du terrain : | 474m <sup>2</sup> |
| Clôture :            | Totale            |
| Type de clôture :    | Mixte             |

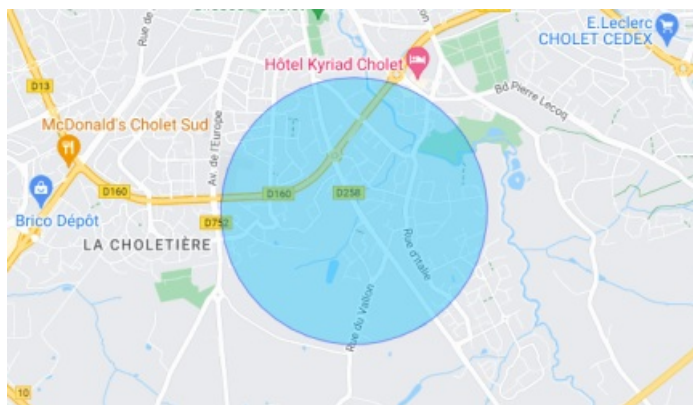
## PARKING / GARAGE

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| Possibilité de parking :     | Oui |
| Numéro de place extérieure : | 2   |

## CHEMINÉE

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Foyer ouvert          |   |
| Nombre de cheminées : | 1 |

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence de Cholet  
Patricia GELINEAU  
07 85 87 66 44  
02 41 29 87 56  
patricia.gelineau@123webimmo.com  
Agent Commercial EI

