



## Bien proposé à 258 600 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

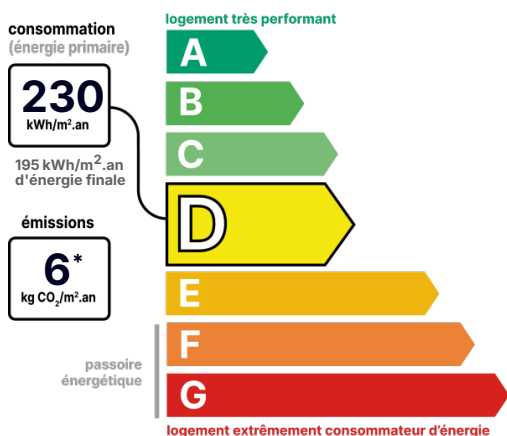
**49300 Cholet, maison de ville avec jardin proche du centre ville et de l'axe Cholet Nantes.**

Maison de Ville Charmante à Cholet – Idéale pour une Famille, Aucuns Travaux à Prévoir Située à deux pas du centre-ville de Cholet, cette maison allie le charme de l'ancien et le confort moderne, sans nécessiter de travaux. Offrant un séjour spacieux avec poêle à pellets hydro, une cuisine ouverte sur une belle terrasse, et quatre chambres lumineuses à l'étage, elle est idéale pour une famille en quête de proximité avec les services de la ville. Le jardin sans vis-à-vis, un atout indéniable, permet de profiter d'un cadre paisible en plein cœur de la ville. Le sous-sol avec cave voûtée ajoute un cachet supplémentaire à cette maison qui ne manque pas de caractère. Les deux garages vous garantissent un confort quotidien rare dans ce quartier dynamique. Le double vitrage, le chauffage central performant et assainissement collectif complètent ce bien, assurant une qualité de vie optimale. Ce bien est rare à Cholet, alliant praticité, charme et confort, à visiter sans tarder. 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 :  
09/08/2024

## POINTS CLÉS

Aucun travaux, Poêle à pellets, 4 Chambres, 2 Garages, Aucun vis-à-vis

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
Patricia GELINEAU  
07 85 87 66 44  
02 41 29 87 56  
patricia.gelineau@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 891 660 250

Référence : 51597\_49\_33

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1900
Surface habitable :	111m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	4
Exposition :	N

## SURFACES

Séjour/Salon :	33.6m <sup>2</sup>
Cuisine :	12.4m <sup>2</sup>
dégagement et buanderie :	8.4m <sup>2</sup>
WC :	1.4m <sup>2</sup>
Chambre parentale :	12m <sup>2</sup>
Chambre :	12.8m <sup>2</sup>
Chambre :	9.8m <sup>2</sup>
Salle de douche et WC :	5.7m <sup>2</sup>
Bureau :	10.5m <sup>2</sup>
Dégagement nuit :	4.6m <sup>2</sup>
Cave :	18.35m <sup>2</sup>
Garage :	70m <sup>2</sup>
Dépendance :	8m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 976 €
-----------------	---------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	328m <sup>2</sup>
Clôture :	Aucune

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Pas de chauffage  
Aucune climatisation

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
Patricia GELINEAU  
07 85 87 66 44  
02 41 29 87 56  
patricia.gelineau@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 891 660 250