



## Bien proposé à 176 400 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

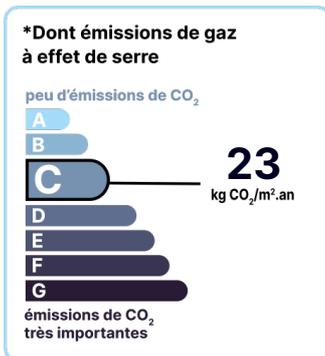
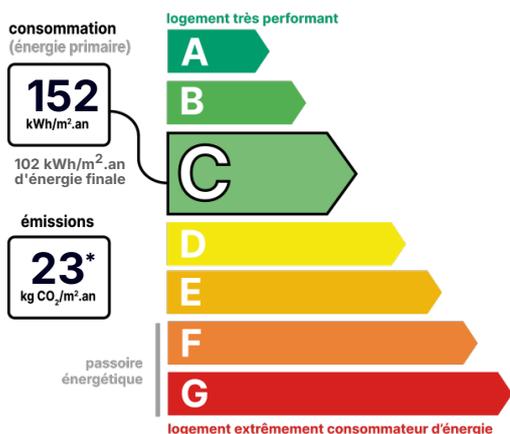
**49300 Cholet, maison sur sous-sol de 5 chambres proche de l'hôpital et l'axe Cholet Nantes sur une parcelle close de 600m<sup>2</sup>.**

49300, découvrez cette charmante maison sur sous-sol, idéale pour une famille, située dans un environnement calme sur une parcelle de 600m<sup>2</sup>. Au rez-de-chaussée, vous serez accueilli par un hall d'entrée ouvert sur la pièce de vie lumineuse avec accès à la véranda non chauffée, parfaite pour profiter des journées ensoleillées. La cuisine est équipée et offre un espace fonctionnel pour vos repas en famille. Le dégagement nuit distribue trois chambres, dont deux avec placards, ainsi qu'une salle d'eau récente et un WC séparé. Le sous-sol propose des espaces supplémentaires, comprenant deux chambres, une salle d'eau avec WC sanibroyeur, ainsi qu'une buanderie, une cave et un garage fermé avec un portail automatique, pouvant accueillir une voiture. Les menuiseries sont en PVC double vitrage avec volets roulants électriques, garantissant confort et sécurité. La porte d'entrée de 2010 est en ALU multipoint. Le chauffage principal est assuré par une pompe à chaleur de 2009, avec un relais de chauffage en période EJP grâce à la chaudière à fioul. La plomberie et l'électricité sont en bon état, et la toiture en tuiles est d'origine. L'assainissement est collectif. À l'extérieur, vous apprécierez un jardin clos, agrémenté de haies et de grillages, offrant un cadre paisible pour vos moments de détente. Ne manquez pas cette opportunité d'acquérir une maison spacieuse et fonctionnelle, idéale pour toute la famille. Contactez nous dès aujourd'hui pour organiser une visite ! 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 : 02/10/2024

## POINTS CLÉS

5 Chambres, Proche Axe Cholet/Nantes,  
Proche Hôpital, Vie de plain pied

## 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 : 52202\_49\_33

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1970
Surface habitable :	106.4m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	NO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	600m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Haie

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Pompe à chaleur
Boucle d'eau chaude :	Oui
Emetteurs principaux :	Pompe chaleur air/eau
Aucune climatisation	

## SURFACES

Séjour/Salon :	25m <sup>2</sup>
Cuisine :	10.7m <sup>2</sup>
Chambre avec placard :	10m <sup>2</sup>
Chambre avec placard et un lavabo :	11.4m <sup>2</sup>
Chambre :	10m <sup>2</sup>
Salle de douche :	4.3m <sup>2</sup>
WC :	1.2m <sup>2</sup>
Chambre au sous sol :	11.15m <sup>2</sup>
Bureau au sous sol :	9.4m <sup>2</sup>
Salle de douche et WC au sous sol :	3.35m <sup>2</sup>
Entrée :	4.65m <sup>2</sup>
Dégagement nuit :	4.8m <sup>2</sup>
Garage au sous sol :	24.3m <sup>2</sup>
Buanderie :	16m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**929 €**

## 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**