



## Bien proposé à 399 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

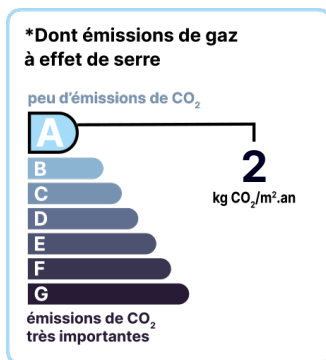
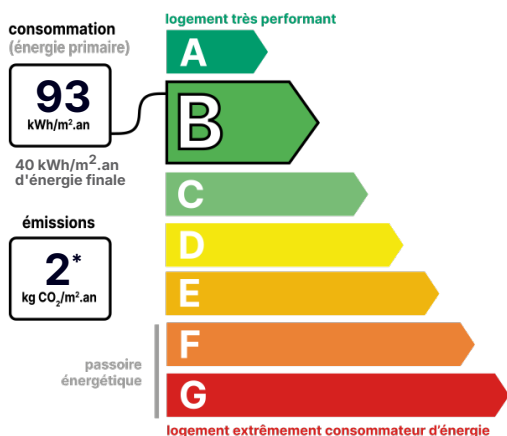
**49000 - Angers quartier des Justices. Maison de 108 m<sup>2</sup> entièrement rénovée avec 3 chambres dont 1 au rdc et jardin.**

Située à proximité des commerces et des écoles (publiques et privées) et 10 minutes de la gare TGV Angers saint-Laud proche du quartier de la Madeleine, maison de 108 m<sup>2</sup> habitables entièrement rénovée en 2024 sur une parcelle paysagée de 340 m<sup>2</sup>. La maison se compose au rez-de-chaussée d'une entrée indépendante qui ouvre sur une belle pièce de vie de 38 m<sup>2</sup> regroupant le salon et le séjour avec le charme des poutres apparentes. A proximité de cette pièce de vie se trouve une cuisine ouverte, aménagée et bénéficiant d'une ouverture sur la terrasse. On trouve également au rez-de-chaussée une suite parentale de 16 m<sup>2</sup> avec salle de douche privative offrant une vie de plain-pied à la maison. L'étage se compose de 2 chambres de 14 et 11 m<sup>2</sup> sur parquet massif et d'une salle de bain avec WC séparés. Une belle terrasse exposée Sud-Ouest accessible depuis la pièce de vie et la cuisine donne accès à un jardin paysagé et arboré bénéficiant d'un environnement calme à quelques minutes du centre-ville. Le logement est chauffé grâce à une pompe à chaleur qui alimente des splits de diffusion réversible air chaud / air froid. La maison ne dispose pas de garage. L'assainissement est collectif et la toiture est en tuiles, en bon état, et équipée de panneaux photovoltaïques en revente totale. 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 : 05/09/2024

## POINTS CLÉS

Aucun travaux, Climatisation réversible, Classement énergétique B

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
Geoffrey CERISIER  
06 10 29 46 56  
02 41 34 49 10  
geoffrey.cerisier@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 888 885 142

Référence : 52203\_49\_275

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1930
Année de rénovation :	2024
Surface habitable :	108m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	4
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

## SURFACES

Entrée :	3m <sup>2</sup>
Salon séjour :	38m <sup>2</sup>
Cuisine :	14m <sup>2</sup>
Chambre rdc :	12m <sup>2</sup>
Salle de douche :	4m <sup>2</sup>
WC :	3m <sup>2</sup>
palier :	2m <sup>2</sup>
Chambre 1 étage :	14m <sup>2</sup>
Chambre 2 étage :	11m <sup>2</sup>
Salle de bain :	6m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
Geoffrey CERISIER  
06 10 29 46 56  
02 41 34 49 10  
geoffrey.cerisier@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 888 885 142

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	340m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Climatisation réversible :	Oui
Pièces climatisées :	4

## LOCALISATION

