



Bien vendu à 399 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

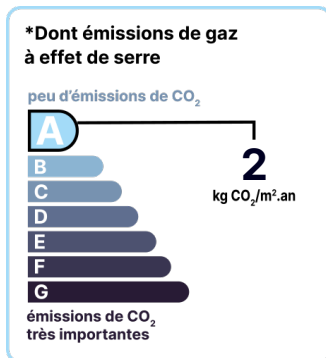
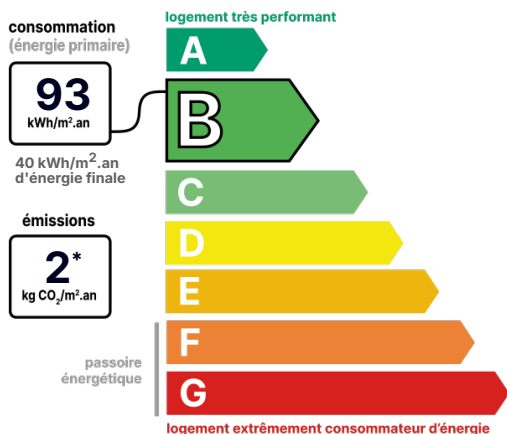
49000 - Angers quartier des Justices. Maison de 108 m² entièrement rénovée avec 3 chambres dont 1 au rdc et jardin.

À proximité des écoles (publiques et privées), des commerces, et à seulement 10 minutes de la gare TGV Angers Saint-Laud, cette maison de 108 m² habitables, entièrement rénovée en 2024, est un véritable havre de paix écologique, idéal pour une vie de famille. Située sur une parcelle paysagée de 340 m², elle allie confort moderne et respect de l'environnement. Pensée pour les familles soucieuses de leur impact écologique, cette maison bénéficie d'équipements performants : une pompe à chaleur alimente un système réversible chaud/froid, offrant un confort optimal en toutes saisons tout en réduisant la consommation d'énergie. La toiture en bon état est équipée de panneaux photovoltaïques avec revente totale, contribuant à une démarche durable et générant des revenus complémentaires. Un espace optimisé pour la vie de famille : au rez-de-chaussée, une grande pièce de vie de 38 m², lumineuse et chaleureuse, avec poutres apparentes, idéale pour partager des moments conviviaux. Une cuisine ouverte et aménagée offre un accès direct à une terrasse exposée Sud-Ouest pour vos repas en plein air. Une suite parentale de 16 m² avec salle de douche privative permet une vie de plain-pied. À l'étage, deux chambres spacieuses (14 m² et 11 m²) avec parquet massif apportent un cadre chaleureux, complétées par une salle de bain moderne et des WC séparés. Le jardin paysagé, arboré et calme, offre un espace sécurisé et agréable pour les enfants. Sa taille modérée en fait un lieu d'épanouissement facile à entretenir. Sans garage, mais avec des possibilités de stationnement à proximité, cette maison convient aux familles recherchant une qualité de vie alliant proximité urbaine, respect de l'environnement et sérénité. Coup de cœur garanti pour les familles cherchant un foyer alliant modernité, confort et engagement écologique ! 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 ²
Nombre de pièces :	4
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

SURFACES

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

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 ²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

LOCALISATION

