



## Bien proposé à 421 800 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

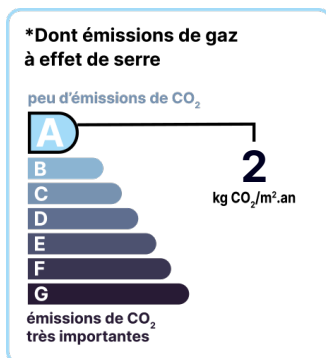
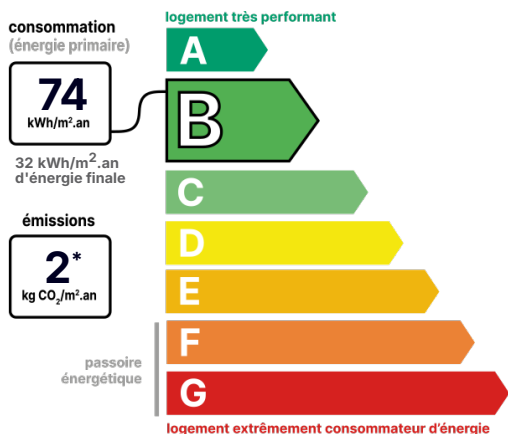
### DESCRIPTION

**Découvrez à Sainte-Gemmes-sur-Loire, à 3 km d'Angers, cette maison familiale entièrement rénovée en 2024.**

Découvrez à Sainte-Gemmes-sur-Loire, à 3 km d'Angers, cette maison familiale entièrement rénovée en 2024. Située dans un cadre paisible, elle allie charme de l'ancien et confort moderne, avec une très belle exposition plein sud. Au rez-de-chaussée, un salon/séjour de 60 m<sup>2</sup> baigné de lumière grâce à son exposition Sud vous accueille, avec une cheminée en pierre pour des soirées chaleureuses. Une buanderie et des WC séparés complètent ce niveau. À l'étage, un palier spacieux transformable en 4ème chambre mène à une suite parentale avec dressing et salle de douche, deux autres chambres, une deuxième salle de douche et des WC séparés. Chauffage par pompe à chaleur réversible et ballon thermodynamique pour l'eau chaude. Le terrain clos et sécurisé, avec portail automatique, comprend également un garage indépendant de 35 m<sup>2</sup>. Maison idéale pour une jeune famille ! N'attendez plus pour offrir à votre famille un cadre de vie unique et chaleureux – contactez nous dès maintenant pour une visite et laissez vous séduire ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 16/09/2024

## POINTS CLÉS

Aucun travaux, Cheminée, Clim, Double vitrage, Garage, Lumineux, Pompe à chaleur, Terrasse, Volets roulants électriques

## CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est  
**Alexis BRUANT**  
06 73 23 80 29  
02 41 34 49 10  
alexis.bruant@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 881 119 606

Référence : 52514\_49\_48

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de rénovation :	2024
Surface habitable :	123m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	520m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Climatisation réversible :	Oui
Pièces climatisées :	6

## CHEMINÉE

Foyer ouvert

Nombre de cheminées :	1
-----------------------	---

## SURFACES

Salon/Séjour :	60m <sup>2</sup>
Buanderie :	5.8m <sup>2</sup>
Suite parentale :	14.8m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	9.3m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	9.2m <sup>2</sup>
Palier :	15.82m <sup>2</sup>
Salle de douche suite parentale :	2.1m <sup>2</sup>
Salle de douche :	2m <sup>2</sup>
WC :	1.5m <sup>2</sup>
WC :	0.85m <sup>2</sup>
Garage :	35m <sup>2</sup>

## LOCALISATION





**Agence d'Angers-Nord & Est**  
**Alexis BRUANT**  
**06 73 23 80 29**  
**02 41 34 49 10**  
**alexis.bruant@123webimmo.com**  
**Agent Commercial EI**  
**RSAC : 881 119 606**