



## Bien proposé à 421 800 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

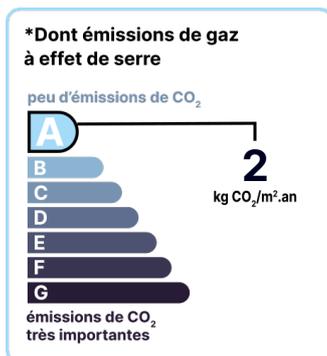
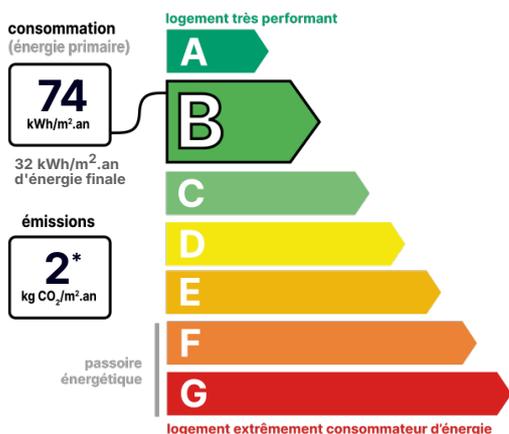
### DESCRIPTION

**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 4<sup>ème</sup> 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 : 52521\_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

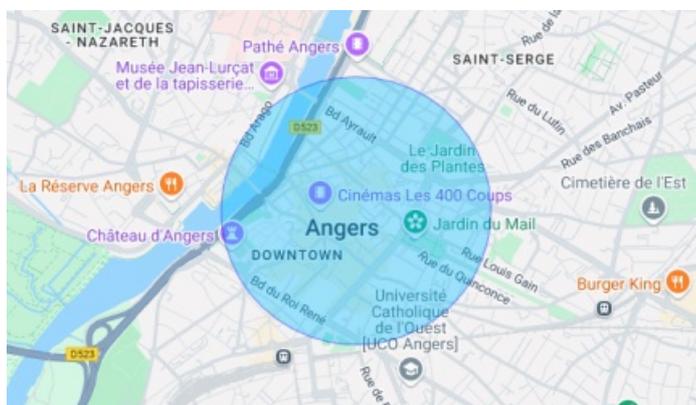
Foyer ouvert

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 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**