



Bien proposé à 166 100 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

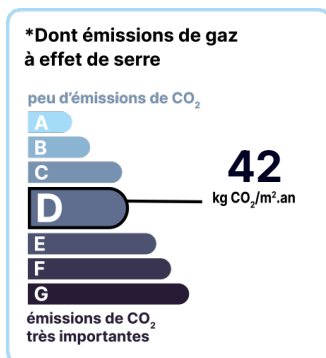
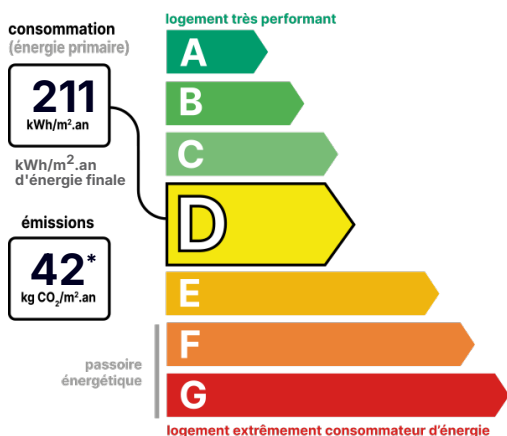
Quartier Lafayette, à deux pas de la gare d'Angers et des commerces appartement Type 2 de 50 m² avec grande terrasse.

49000 - Angers. Situé au rez-de-chaussée d'une résidence sécurisée et calme construite en 2006, cet appartement de type 2 d'une surface de 50 m² offre un cadre de vie idéal, alliant tranquillité et proximité des principaux axes de la ville d'Angers, notamment la gare et la place Lafayette avec ses commerces et commodités. Le vaste salon-séjour de 22 m², lumineux grâce à sa grande baie vitrée, s'ouvre sur une terrasse privative de 35 m², véritable prolongement extérieur de la pièce à vivre, offrant un espace convivial pour vos moments de détente ou de repas en plein air. La cuisine aménagée et équipée, attenante au séjour, bénéficie également de cet accès à la terrasse, apportant une fonctionnalité supplémentaire. Côté nuit, la chambre de 10 m², dotée de parquet et d'un placard intégré, offre un espace cosy et bien agencé. La salle de bains, avec WC séparés, complète cet ensemble parfaitement optimisé. Le confort thermique est assuré par un chauffage individuel à gaz, économique et performant, distribué par des radiateurs à eau chaude dans chaque pièce. L'appartement dispose également d'un box fermé en sous-sol de 16 m², idéal pour stationner un véhicule et stocker vos affaires. Actuellement sous bail locatif, cet appartement sera libre de locataire à compter du 15 juin 2025, offrant ainsi de multiples possibilités aux futurs acquéreurs, qu'il s'agisse d'une première acquisition ou d'un investissement locatif. 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 :
17/05/2022

POINTS CLÉS

Grande terrasse de 35 m², Garage

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 : 52629_49_275

DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction :	2006
Année de rénovation :	2022
Double vitrage :	Oui
Nombre de pièces :	T2
Surface habitable :	50m ²
Exposition :	N

DÉTAILS EXTÉRIEUR

RDC :	Oui
Ascenseur :	Oui

RÉSIDENCE

RDC :	Oui
Ascenseur :	Oui

SÉCURITÉ DE LA RÉSIDENCE

Interphone :	Oui
Badge magnétique/Vigik :	Oui

GARAGE / PARKING

Parking privatif :	Oui
--------------------	-----

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau

Aucune climatisation

SURFACES

Salon / Séjour :	22m ²
Cuisine :	8m ²
Entrée + couloir :	5m ²
Chambre :	10m ²
Salle de bain :	4m ²
WC :	1m ²

LOCALISATION

Terrasse : **35m²**
Box / Garage fermé : **16m²**



TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **1 345 €**
Nb de lots de la copropriété : **26**
Quote-part annuelle : **1 011 €**

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