

Maison 62 m² Quartier Saint-Antoine

252500 €



BASLEY IMMOBILIER vous invite à découvrir cette charmante maison de 61,49 m², datant de 1922 et entièrement rénovée.

Située dans le secteur recherché de Saint-Antoine à Angers, cette maison vous séduira par son atmosphère chaleureuse, ses prestations soignées et son agencement fonctionnel.

Elle offre une **belle pièce de vie lumineuse, ouverte sur une cuisine aménagée et équipée**, créant un espace convivial et agréable au quotidien. Cet ensemble bénéficie d'un accès direct au balcon, véritable petit prolongement de la pièce de vie.

L'espace nuit se compose de **deux chambres**, ainsi que d'une salle de bains avec toilettes.

Entièrement rénovée, la maison bénéficie de **menuiseries PVC double vitrage** et d'un **poêle à bois**, apportant charme et confort à l'ensemble.

Un **garage-cave de 21,30 m²** complète ce bien, offrant un espace appréciable pour le rangement, le stockage ou le stationnement d'un véhicule adapté. L'accès présente une largeur de 2,80 m et une hauteur de 1,72 m.

La maison ne dispose pas de jardin ni de cour, mais bénéficie d'un balcon accessible depuis la pièce de vie.

Les caractéristiques :

- Surface habitable : 61,49 m²
- Maison datant de 1922, entièrement rénovée
- Pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée
- Deux chambres
- Salle de bains avec WC
- Balcon
- Garage-cave de 21,30 m²
- Poêle à bois
- Menuiseries PVC double vitrage
- DPE : D – GES : B
- Taxe foncière : 651 € par an
- Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 1210 et 1690 euros.

Prix de vente : 252 500 € honoraires inclus

Prix net vendeur : 244 000 €

Honoraires d'agence : 8 500 € TTC à la charge de l'acquéreur, soit environ 3,48 % du prix net vendeur.

Une maison pleine de charme, idéale pour un premier achat, un pied-à-terre angevin ou un investissement patrimonial.

Pour plus de renseignements ou organiser une visite, contactez **BASLEY IMMOBILIER au 02 41 72 04 88.**

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site

www.georisques.gouv.fr.



Margaux Dupont

06 81 00 99 78

m.dupont@basley-immobilier.com

Bien

Type de bien :	Maison
Statut du bien :	En vente
Type de transaction :	Vente

Aspect financiers

Prix :	252500 €
--------	----------

Intérieur

Nombre de pièces :	3
Nombre de chambres :	2
Salle de bain/eau :	1
WC :	1
Cuisine :	Aménagée Equipée
Nombre de niveaux :	2
Type de chauffage :	Individuel
Mode de chauffage :	Electrique Bois

Extérieur

Terrasse :	oui
Année de construction :	1922
Couverture :	ardoises toiture récente
Fenêtres :	Double vitrage PVC

Surfaces

Surface Loi Carrez :	61,49 m2
Surface utile :	82,49 m2

Autre

Type de stationnement :	Garage
-------------------------	--------