



449 990 €

A 12 minutes d'ANGERS - La Meignanne -  
Maison neuve, 4Chambres + Bureau -  
Garage et Jardin

02 52 75 03 50

Nestenn Angers La Madeleine  
4 rue Saumuroise  
49100 Angers La Madeleine

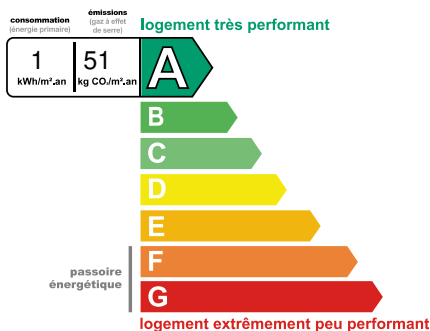
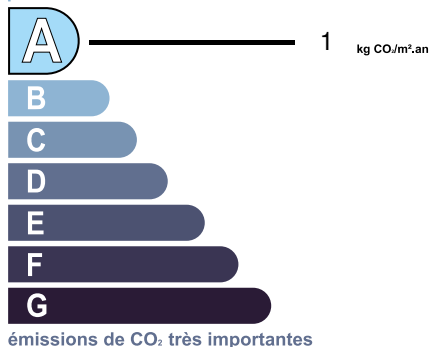
## N° Mandat : 246 / Réf : 246

Au coeur du centre-ville de La Meignanne, cette maison récente construite en 2023, non mitoyenne, et édifée sur une parcelle de 407m<sup>2</sup>. Elle offre une surface habitable de plus de 154m<sup>2</sup> et se distingue par deux espaces distincts. En entrant au rez-de-chaussée, vous serez accueilli par une hauteur sous plafond impressionnante de plus de 5m. Les larges baies vitrées inondent l'espace de vie de plus de 46m<sup>2</sup> avec une abondance de lumière naturelle. Une cuisine ouverte, aménagée et équipée, prolonge cet espace. Une suite parentale avec salle de bain et WC complète harmonieusement ce niveau. Idéal pour le télétravail, un bureau est également aménagé au rez-de-chaussée. En empruntant l'escalier en bois, vous accédez à un palier qui dessert trois chambres et une salle de bain équipée d'une douche, d'une baignoire et d'un WC. Pour plus de praticité, une buanderie ainsi qu'un garage spacieux de plus de 30m<sup>2</sup> viennent compléter cet ensemble immobilier. Vous bénéficierez d'une spacieuse terrasse de 46m<sup>2</sup>, idéalement orientée sud-est, ainsi que d'un charmant jardin. DPE: A Référence 246 "Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)".

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 540 € et 790 € au 01/01/2021.

- \* Prix hors honoraires agence : 430 000 €
- \* Les honoraires seront intégralement à la charge de l'acquéreur.
- \* Honoraires: 4.65% TTC



nestenn  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES