



449 990 €

A 20minutes d'ANGERS - La Meignanne -  
Maison neuve, 4Chambres + Bureau -  
Garage et Jardin

02 41 31 17 31

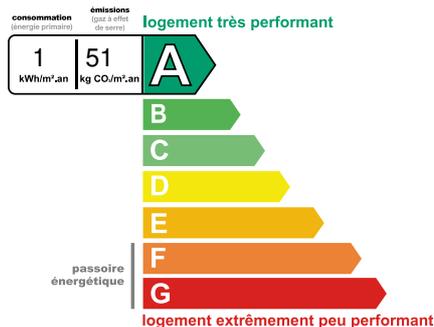
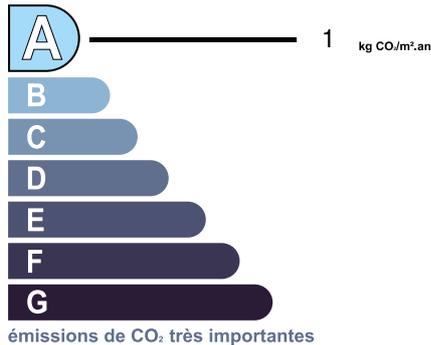
Nestenn Avrille  
78 Avenue Pierre Mendes France  
49240 Avrille

## N° Mandat : 246 / Réf : xmd246

**DÉCOUVREZ LA DERNIÈRE EXCLUSIVITÉ NESTENN ! LOCALISATION PRIVILÉGIÉE : LONGUENÉE EN ANJOU - LA MEIGNANNE** Cette charmante résidence, construite en 2023, est nichée dans un lotissement, sur un terrain indépendant de plus de 400m<sup>2</sup>. Offrant une surface habitable généreuse de plus de 150 m<sup>2</sup>, elle se distingue par la séparation de ses deux espaces. Dès votre entrée au rez-de-chaussée, l'impressionnante hauteur sous plafond de plus de 5m vous accueille. Les larges baies vitrées baignent l'espace de vie de plus de 46m<sup>2</sup> dans une luminosité naturelle abondante. Une cuisine ouverte, aménagée et équipée, prolonge élégamment cet espace. Une suite parentale avec salle de bain et WC complète harmonieusement ce niveau. Parfait pour le télétravail, un bureau est également aménagé au rez-de-chaussée. En empruntant l'escalier en bois, vous accédez à un palier desservant 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. Profitez d'une vaste terrasse de 46m<sup>2</sup>, idéalement orientée sud-est, ainsi que d'un jardin enchanteur pour de vrai moment détente. Référence xm246  
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