



## Bien vendu à 258 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

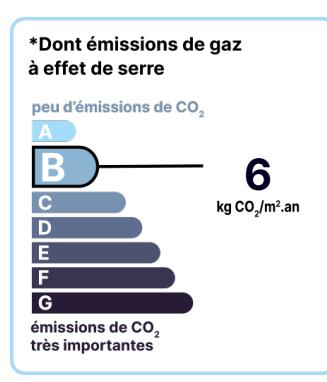
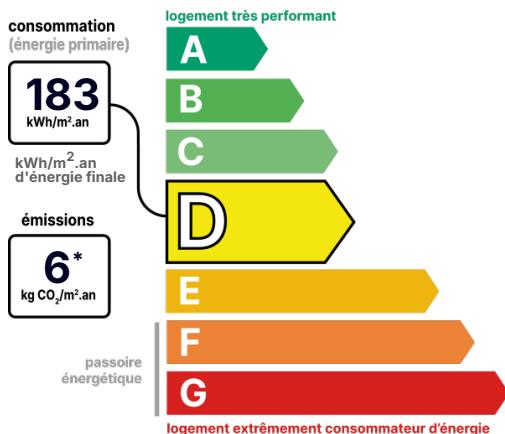
### DESCRIPTION

**Maison 7 pièces, 4 chambres, 7 possible, 170 m<sup>2</sup> habitables, garage, atelier, préau, sur terrain arboré 1670 m<sup>2</sup>, clos, sans vis-à-vis.**

Maison 7 pièces, 4 chambres, 7 possible, 170 m<sup>2</sup> habitables, garage, atelier, préau, sur terrain arboré 1670 m<sup>2</sup>, clos, sans vis-à-vis. 86800 Sèvres-Anxaumont, limite Mignaloux-Beauvoir. Au calme, dans un écrin vert et boisé à 4 min du CHU et des Universités. A 10 min de la gare TGV Poitiers et de son Centre, à 15 min de l'A10 et du Futuroscope. Une maison de maçon, de qualité, parfaitement entretenue. En rez-de-chaussée : entrée, séjour-salon, couloir, WC indépendant, cuisine, buanderie, cellier, chambre avec sa salle d'eau et pièce aménageable de 20 m<sup>2</sup> (chambre et salle d'eau possible) suite parentale avec dressing, salle d'eau avec baignoire et douche. A l'étage, communicant et avec 2ème entrée indépendante : grande pièce de vie de 50 m<sup>2</sup> avec cuisine, couloir, 3 chambres, salle de bain et douche, WC indépendant. Entre les 2 niveaux, un plancher béton thermiquement et phoniquement isolé. Attenant, grand préau pour 2 voitures et plus, barbecue couvert, atelier, abri de jardin, potager, espaces verts et arborés, dont une chênaie. Portail motorisé, terrain entièrement clos, avec mur en façade. Configuration idéale pour le télétravail, pour une activité libérale, pour une famille, grande, recomposée ou intergénérationnelle ou pour un investissement locatif avec division possible en 4 à 6 logements ou restructuration possible avec jusqu'à 7 chambres. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement « georisques ».

### DIAGNOSTICS

#### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
19/07/2022

### CONTACT



Agence Poitiers et Grand-Poitiers  
Jean Luc PAQUEREAU  
05 49 52 01 23  
poitiers@123webimmo.com  
Agent Commercial El  
RSAC : 524 214 970

**DÉTAILS INTÉRIEUR**

Année de construction :	<b>1975</b>
Surface habitable :	<b>170m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>7</b>
Exposition :	<b>SE</b>

**DÉTAILS EXTÉRIEUR**

Surface du terrain :	<b>1670m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Mixte</b>

**PARKING / GARAGE**

Possibilité de parking :	<b>Oui</b>
--------------------------	------------

**CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM**

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Aucune climatisation	

**SURFACES**

Séjour/Salon :	<b>35m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>4m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>5m<sup>2</sup></b>
Cellier :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Pièce à aménager :	<b>21m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>8m<sup>2</sup></b>
Pièce-de vie :	<b>44m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>14m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>13m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Salle de bain :	<b>5m<sup>2</sup></b>

**LOCALISATION****TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ**

Taxe foncière :	<b>832 €</b>
-----------------	--------------

**CONTACT**

**Agence Poitiers et Grand-Poitiers**  
**Jean Luc PAQUEREAU**  
**05 49 52 01 23**  
**poitiers@123webimmo.com**  
**Agent Commercial EI**  
**RSAC : 524 214 970**