



## Bien proposé à 350 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

**Maison sur sous-sol, 161 m2 habitables, 6 pièces, 5 chambres, salle de bains et salle d'eau, garage, cave, terrasse, terrain 2440 m2.**

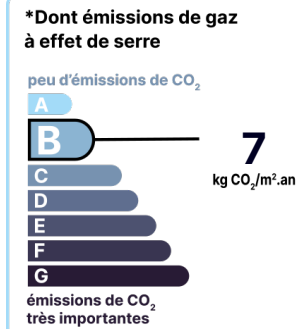
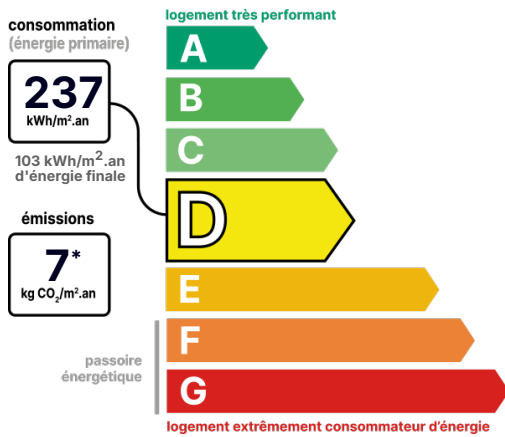
Maison sur sous-sol, 161 m2 habitables, 6 pièces, 5 chambres, salle de bains et salle d'eau, garage, cave, terrasse, terrain 2440 m2. À Migné-Auxances (86440), secteur recherché de Nanteuil, située dans un environnement calme, à proximité du bourg, des écoles et des lignes de bus. Découvrez cette maison sur sous-sol semi-enterré offrant de multiples possibilités, notamment la création d'un T2 indépendant. Au rez-de-jardin : une entrée accueillante avec placard, spacieux salon & séjour lumineux avec cheminée à foyer ouvert et accès direct à la terrasse, cuisine dinatoire aménagée et équipée, WC indépendant avec lave-mains, trois chambres avec placard, salle de bains-douche avec double vasque. Au sous-sol : cuisine d'été - buanderie, deux chambres dont une avec salle d'eau privative, WC. Cet espace peut facilement devenir un T2 indépendant, idéal pour accueillir famille, amis ou pour une activité locative. Extérieurs & annexes : un grand garage de 87 m2 comprenant de nombreux rangements, atelier et cave. Jardin clos, paysagé, arboré et fleuri. Terrasse, préau et aire de stationnement. Portail motorisé

Caractéristiques techniques : chauffage électrique par convecteurs à inertie, cheminée. Huisseries double vitrage, volets battants et gouttières aluminium récents, Assainissement collectif. Un bien rare sur le secteur, idéal pour une grande famille, une activité indépendante ou un projet 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 :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 09/05/2025

## POINTS CLÉS

5 Chambres, Cheminée à foyer ouvert, Garage, Atelier, Lumineux, Triple orientation, Rangements, Terrasse, Jardin sans vis-à-vis

## CONTACT



Agence Poitiers et Grand-Poitiers  
Diane CHEDOZEAU  
05 49 52 01 23  
poitiers@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 939 443 388

Référence : 54960\_86\_266

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1979
Surface habitable :	161m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

## SURFACES

Hall d'entrée avec placard :	6.65m <sup>2</sup>
WC avec lave mains :	1.95m <sup>2</sup>
Cuisine :	20.2m <sup>2</sup>
Salon-séjour :	34.5m <sup>2</sup>
Dégagement avec placards :	9m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	12.7m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	13m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	13.6m <sup>2</sup>
Salle de bains :	10.5m <sup>2</sup>
Cuisine d'été :	15m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	10.8m <sup>2</sup>
Chambre 5 avec salle d'eau :	12.6m <sup>2</sup>
WC :	0.8m <sup>2</sup>
Sous-sol :	87m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	2440m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
Numéro de place extérieure :	1

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**1 598 €**

## CONTACT

---



**Agence Poitiers et Grand-Poitiers**

**Diane CHEDOZEAU**

**05 49 52 01 23**

**poitiers@123webimmo.com**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 939 443 388**