



## Bien proposé à 205 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

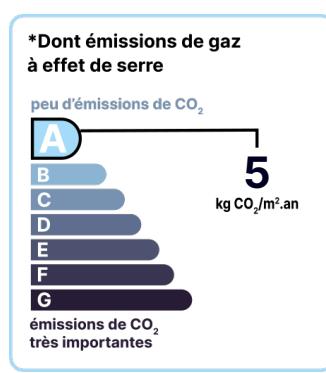
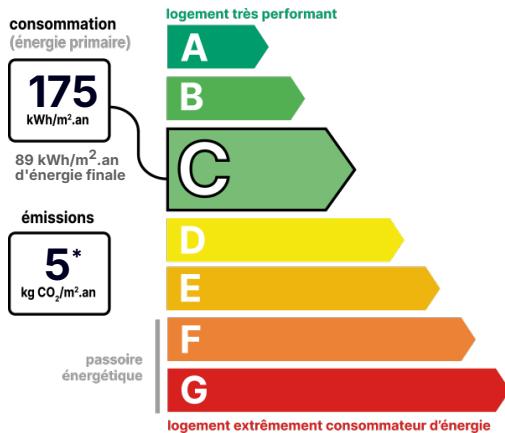
**Maison vie de plain-pied, 134 m<sup>2</sup> habitables, 4 pièces, 2 chambres, grange aménageable (2 ch possibles), jardin intime, aucun travaux.**

Maison avec vie de plain-pied, 134 m<sup>2</sup> habitables, 4 pièces, 2 chambres, grange aménageable (2 chambres possibles), jardin intime, aucun travaux. Coup de cœur assuré ! 86370 Marigny-Chemereau. A 3 min de Vivonne et moins de 15 min de Poitiers Sud, maison en pierre pleine de charme avec 2 terrasses, jardin aménagé et arboré. Au-delà d'une terrasse couverte, entrée par la grande pièce de vie avec : un séjour lumineux de 38 m<sup>2</sup>, un salon cocooning de 27 m<sup>2</sup> avec pierre apparente et poêle à bois (au-dessus une mezzanine), une cuisine ouverte aménagée et équipée contemporaine, un cellier/buanderie, une chambre parentale, une salle d'eau et un WC. À l'étage : un palier, une chambre d'appoint (8,3 m<sup>2</sup>), une salle de bains avec baignoire d'angle, un espace bureau en mezzanine et 2 pièces aveugles (aujourd'hui utilisées en dressing et salle de massage). À l'extérieur : une seconde terrasse sans vis-à-vis, soignée et conviviale, avec four à pain traditionnel, un petit jardin potager et une grange attenante offrant un fort potentiel (chambre parentale, gîte, atelier...). Les atouts : aucun travaux à prévoir, maison entretenue avec soin, chauffage économique par poêle à granulés et bois, pack domotique, grange avec fort potentiel d'aménagement, ambiance chaleureuse et espaces extérieurs bien pensés et exploitables. Pour les amoureux de l'authentique, découvrez cette maison en pierre, une parfaite alliance entre le cachet de l'ancien et le confort moderne. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
27/07/2023

## POINTS CLÉS

Alarme volumétrique & pack domotique, Vie de plain-pied, Aucun travaux, Potentiel Chambres, Cheminée & poêle à granulés, Cuisine équipée, Double vitrage, Jardin clos sans vis-à-vis, 2 salles de bains

## CONTACT



Agence Poitiers et Grand-Poitiers  
Arnaud LISOWSKI  
05 49 52 01 23  
poitiers@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 839 646 965

Référence : 55303\_86\_11

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	<b>134m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>4</b>
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>271m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Mixte</b>

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	<b>Oui</b>
Numéro de place extérieure :	<b>1</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	<b>Électricité</b>
Emetteurs secondaires :	<b>Plancher chauffant</b>

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	<b>1</b>

## SURFACES

Séjour :	<b>37.78m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>27.56m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>11.61m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>11.31m<sup>2</sup></b>
Dégagement :	<b>1.74m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau 1 :	<b>2.28m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>0.98m<sup>2</sup></b>
Cellier :	<b>2.61m<sup>2</sup></b>
Chambre d'appoint / Bureau :	<b>8.27m<sup>2</sup></b>
Salle de bains :	<b>5.8m<sup>2</sup></b>
Palier :	<b>16.43m<sup>2</sup></b>
Dressing :	<b>8.7m<sup>2</sup></b>
Pièce :	<b>6.7m<sup>2</sup></b>
Grange :	<b>30m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**741 €**

## CONTACT

---



**Agence Poitiers et Grand-Poitiers**

**Arnaud LISOWSKI**

**05 49 52 01 23**

**poitiers@123webimmo.com**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 839 646 965**