# Maison

**Référence : 59251_86_12**

## 86320 Lussac-les-Châteaux








# Bien proposé à 379 900 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

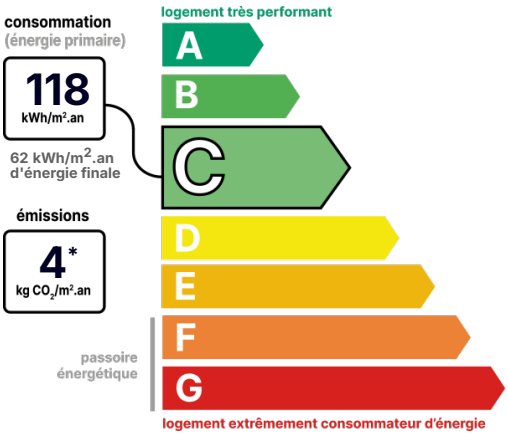
## DESCRIPTION

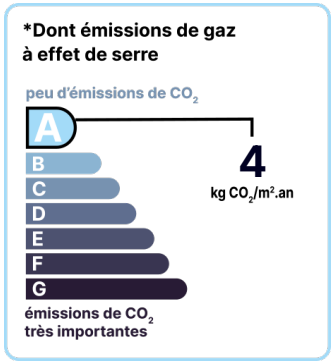
**Ensemble immobilier avec maison en pierre 158 m2, 6 pièces, 3 chambres et immeuble de rapport 232 m2 : 6 logements du studio au T2 bis.** Ensemble comprenant une maison en pierre 158 m2, 6 pièces, 3 chambres et un immeuble de rapport : 232 m2 habitables, 6 logements du studio au T2 bis. 86320 Lussac-Les-Châteaux, proche commodités accessibles à pied. Ensemble immobilier ainsi constitué : - maison en pierre de 158 m2 avec au RDC : cuisine aménagée/équipée, vaste séjour, cellier, buanderie et WC indépendant. Mezzanine avec chambre et salle d'eau. A l'étage : palier, 2 chambres, salle d'eau avec WC et grand grenier. Chauffage par pompe à chaleur, chauffe-eau thermodynamique, double vitrage, portail alu. Terrain avec joli parc arboré, carport, local technique, boulodrome, cave voûtée et terrasse couverte. - immeuble comprenant 6 logements, actuellement loués, totalisant 232 m2 habitables : un studio, un T1 bis, trois T2 et un T2 bis. Local vélo et pièce supplémentaire privée de 12 m2 servant de réserve. Stationnement très facile juste en face. Absence de copropriété. Rentabilité brute globale dépassant les 10%. 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 : 11/11/2025**

## POINTS CLÉS

7 chambres, Cave, Pompe à chaleur, Surface 390 m2 hab, 7 toilettes

## CONTACT



**Agence Poitiers et Grand-Poitiers**
**Marina PERAUD**
**05 49 52 01 23**
**poitiers@123webimmo.com**
**Agent Commercial EI**
**RSAC : 847 821 311**

**Référence : 59251_86_12**

## DÉTAILS INTÉRIEUR

| | |
|---|---|
| Double vitrage : | **Oui** |
| Surface habitable : | **390m²** |
| Nombre de pièces : | **16** |
| Exposition : | **NO** |

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

| | |
|---|---|
| Surface du terrain : | **2762m²** |
| Clôture : | **Totale** |
| Type de clôture : | **Mur** |

## PARKING / GARAGE

| | |
|---|---|
| Possibilité de parking : | **Oui** |

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

| | |
|---|---|
| Type de chauffage : | **Individuel** |
| Mode de Production : | **Pompe à chaleur** |
| Boucle d'eau chaude : | **Oui** |
| Emetteurs principaux : | **Pompe chaleur air/eau** |

Aucune climatisation

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

| | |
|---|---|
| Chauffage secondaire : | **Electricité** |
| Emetteurs secondaires : | **Convecteurs** |

## SURFACES

| | |
|---|---|
| Cuisine : | **35m²** |
| Buanderie : | **3m²** |
| Séjour : | **61m²** |
| Cellier : | **3m²** |
| Dégagement : | **2m²** |
| WC : | **1m²** |
| Chambre en mezzanine : | **16m²** |
| Salle d'eau en mezzanine : | **4m²** |
| Palier : | **8m²** |
| Chambre : | **11m²** |
| Chambre : | **11m²** |
| Salle de douche : | **6m²** |
| Logement 1 - T2 : | **41m²** |
| Logement 2 - T1 bis : | **31m²** |
| Logement 3 - T2 : | **38m²** |
| Logement 4 - T2 : | **49m²** |

## LOCALISATION



| | |
|---|---|
| Logement 5 - T2 bis : | **42m²** |
| Logement 6 - Studio : | **31m²** |
| Terrasse : | **51m²** |
| Local technique : | **5m²** |
| Carport : | **40m²** |
| Cave : | **29m²** |
| Grenier : | **58m²** |

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

| | |
|---|---|
| Taxe foncière : | **2 804 €** |

## CONTACT



**Agence Poitiers et Grand-Poitiers**
**Marina PERAUD**
**05 49 52 01 23**
**poitiers@123webimmo.com**
**Agent Commercial EI**
**RSAC : 847 821 311**