Maison

Référence : 59324_86_11

86370 Vivonne








Bien proposé à 249 900 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

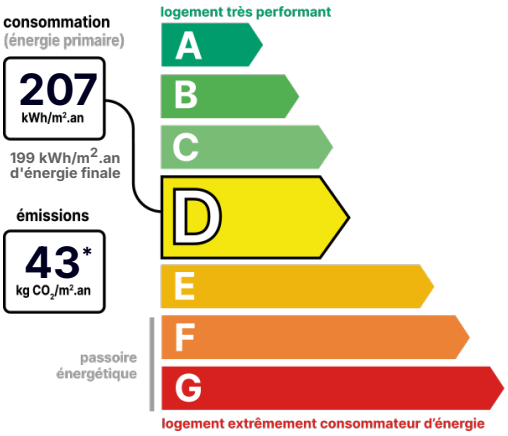
DESCRIPTION

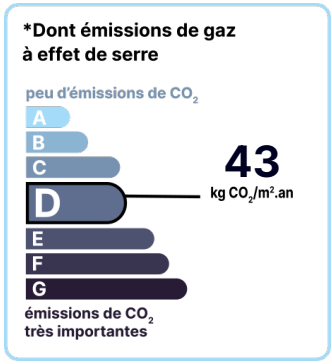
Habitez, investissez ou les 2 : maison de ville et 2 logements loués (810 €/mois de loyers actifs) et encore du potentiel d'évolution.
Habitez, investissez ou les 2 : maison de ville et 2 logements loués (810 €/mois de loyers actifs) et encore du potentiel d'évolution. 86370 Vivonne, au cœur du bourg, à deux pas des commerces et services, ensemble immobilier offrant de nombreuses possibilités : résidence principale avec revenus complémentaires, investissement locatif ou projet familial multigénérationnel. - La maison principale de 115 m2 habitables (potentiel 190 m2 habitables, 5 chambres) : Au rez-de-chaussée, séjour, cuisine aménagée et équipée et espace WC / buanderie. Au 1er étage, palier, deux chambres, chacune avec salle d'eau privative. Au 2ème étage, grenier d'environ 75 m2 avec autorisations d'aménagement validées. À l'extérieur, une terrasse d'environ 30 m2 sans vis-à-vis, un atelier et une cave. - Le studio de 18 m2 loué 390 € / mois : Pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée, salle d'eau avec WC et un espace nuit avec placard. Accessible depuis la cour par un escalier extérieur ou par une venelle indépendante. - Le T2 de 34 m2 loué 420 € / mois : Pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée, espace de rangement, coin nuit ainsi et salle d'eau avec WC. Une seconde terrasse dessert ce logement également avec accès indépendant. - Les extérieurs : En partie haute de la propriété, accessible par des escaliers ou directement depuis la rue, un jardin avec abri fermé et point d'eau complète l'ensemble. Cet espace offre également la possibilité d'être valorisé par la location de parcelles potagères. Un bien aux multiples possibilités : Habiter la maison principale tout en bénéficiant immédiatement de revenus locatifs grâce au studio et au T2, Développer la maison jusqu'à environ 190 m2 habitables pour un projet familial, Transformer l'ensemble en investissement locatif avec plusieurs logements indépendants, Accueillir une famille recomposée ou intergénérationnelle en conciliant proximité et indépendance de chacun. Un bien rare offrant rentabilité, potentiel d'évolution et qualité de vie au cœur de Vivonne. 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 :
17/01/2026

POINTS CLÉS

Habitable de suite, 5 Chambres possible, Bureau, Cuisine équipée, Pas de vis-à-vis, Belle surface locative, Maison de ville, Double vitrage, Jardin clos

CONTACT



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

Référence : 59324_86_11

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	**Oui**
Surface habitable :	**167m²**
Nombre de pièces :	**7**
Exposition :	**SO**

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	**490m²**
Clôture :	**Totale**
Type de clôture :	**Mur**

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	**Individuel**
Mode de Production :	**Chaudière**
Boucle d'eau chaude :	**Oui**
Energie principale :	**Gaz naturel**
Emetteurs principaux :	**Radiateur à eau**

Aucune climatisation

SURFACES

Séjour / Salon :	**28.8m²**
Cuisine :	**25.3m²**
WC / Buanderie :	**5.15m²**
Chambre 1 :	**30.7m²**
Salle d'eau Chambre 1 :	**3.65m²**
Chambre 2 :	**19.3m²**
Salle d'eau chambre 2 :	**10.21m²**
Palier :	**2.17m²**
Grenier :	**75m²**
Pièce de vie Studio :	**13m²**
Salle d'eau Studio :	**2.7m²**
Chambre studio :	**13m²**
Pièce de vie T2 :	**19m²**
Chambre T2 :	**8m²**
Salle d'eau T2 :	**4m²**
Entrée T2 :	**3m²**

LOCALISATION



TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	**1 299 €**

CONTACT



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