

Maison - 146 m<sup>2</sup>

POITIERS

Prix : 379 900 € \*

Prix Honoraire Exclus : 370 000 €

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge de l'acquéreur



**NOVIO** H&P

## DESCRIPTION DU BIEN

Opportunité NOVIO H&P - BIEN RARE À POITIERS Nous vous présentons à la vente, en centre-ville de Poitiers (secteur cathédrale et Baptistère St jean), dans une rue peu passante, à moins de 10 minutes à pied des rues piétonnes et du palais de justice : Une maison de ville de 146 m<sup>2</sup> qui ne pourra que vous séduire dès votre entrée, un véritable havre de paix en plein centre-ville ! Bénéficiant d'une cour privative sans vis à vis de 90 m<sup>2</sup>, cet ensemble immobilier comprend une maison principale développée sur 3 niveaux de près de 130 m<sup>2</sup> habitables, plus un studio avec accès indépendant de 16 m<sup>2</sup> (pouvant servir de bureau professionnel), un garage de 20 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une grande cave voutée de 75 m<sup>2</sup>. L'accès de la maison se fait par la cour, afin de préserver votre tranquillité. La configuration de la maison est la suivante : Au rez-de-chaussée: Pièce à vivre avec cuisine ouverte, soit environ 40m2 avec une belle hauteur sous plafond, ainsi qu'un WC. 1er étage : 2 chambres de 14 et 16 m<sup>2</sup>, pallier et salle d'eau avec WC 2ème étage : 2 chambres plus un bureau (pièces de 10 à 14 m<sup>2</sup>), pallier, 1 salle d'eau avec WC. En bonus, vous disposerez d'un grenier aménageable avec une belle hauteur sous plafond sur 20 m<sup>2</sup> environ, accessible par escalier. Le chauffage de la maison est assuré par un poêle à granulés et une pompe à chaleur air-air, vous permettant de climatiser la maison l'été. Les menuiseries extérieures sont en double vitrage. DPE noté D. Le studio a quant à lui été aménagé dans un

ancien atelier, accessible lui aussi par la cour. Il est d'une surface de 16 m<sup>2</sup> et possède tous les équipements nécessaires à un usage indépendant. Il est aujourd'hui exploité en location touristique, générant des revenus complémentaires. Il pourra également convenir à l'exercice de votre profession. Coté stationnement, nul besoin de chercher une place dans la rue, vous pourrez stationner 2 véhicules dans la cour, voire un troisième dans le garage. Enfin, la grande cave voutée accessible depuis la maison vous permettra d'imaginer après travaux tout aménagement à votre convenance (espace jeu, spa, espace réception,...) Ce bien d'exception vous est présenté au prix de 379 900 € HAI (soit 370 000 € net vendeur et 9 900 € TTC d'honoraires d'agence à charge acquéreur) Ne manquez pas cette opportunité unique ! Contactez-nous vite ! REF : 0284 Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr). Retrouvez tous nos biens disponibles sur notre site internet : <https://www.novio-immobilier.fr> Ce bien vous est proposé par Samuel VANDIER, agent commercial indépendant pour le compte de NOVIO CONSEILS & TRANSACTIONS, N° RSAC POITIERS 2024AT00098, Siret n° 75014475000031

## LE BIEN EN DETAIL

Référence : 284  
Ville : POITIERS  
Transaction : Vente  
Type de bien : Maison  
Prix honoraires : 379 900 €  
Taxe foncière : 1 600 €  
Surface : 146 m<sup>2</sup>  
Terrain : 90 m<sup>2</sup>  
Nbr d'étage : 2

Surface séjour : 40 m<sup>2</sup>  
Nbr de pièces : 6  
Nbr de chambres : 5  
Nbr SE : 3  
parking : 2

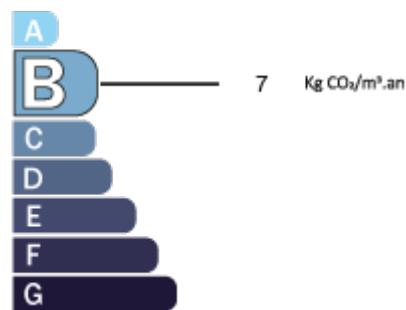


## DIAGNOSTICS DPE - GES

Consommation énergétique  
en KWh/m<sup>2</sup>/an  
Coûts annuels estimés (2023) :  
mini. 2420€ max. 3340€

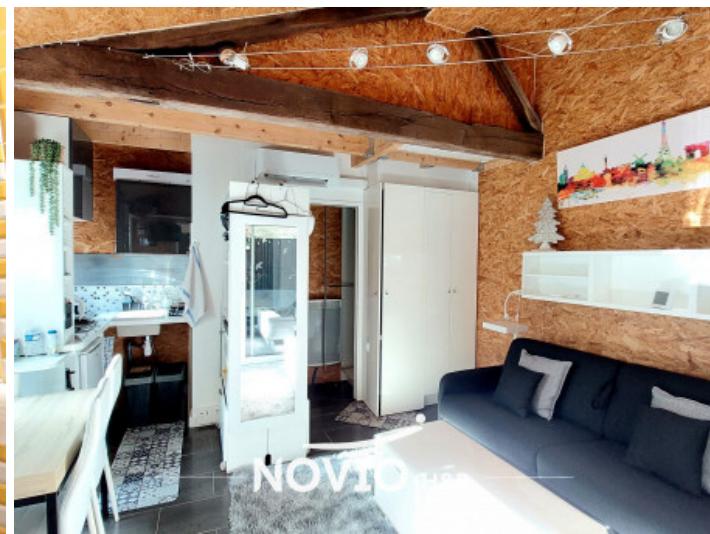
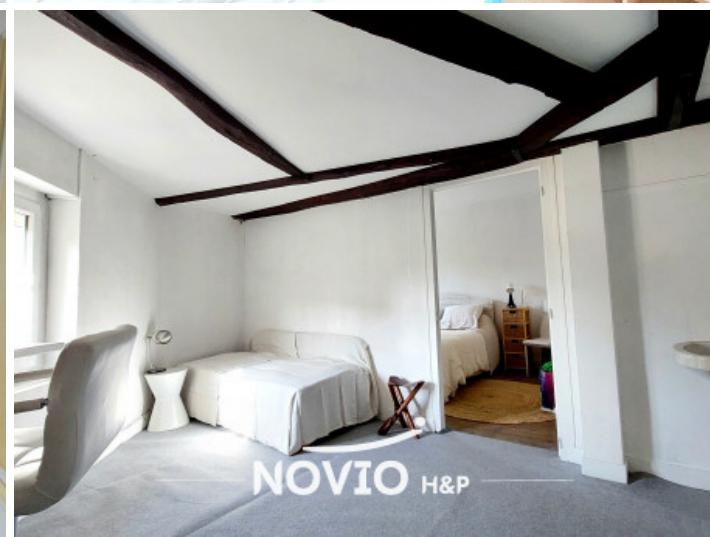
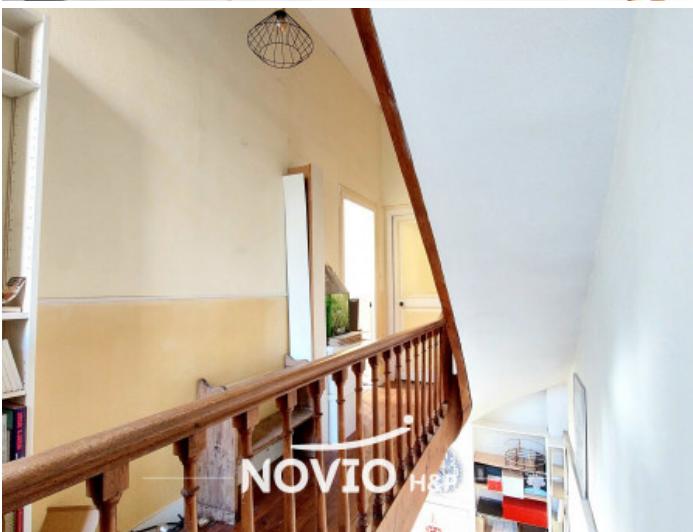


Émission de gaz à effet de serre  
en Kg éq CO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>/an  
\* Dont émissions de gaz  
à effet de serre



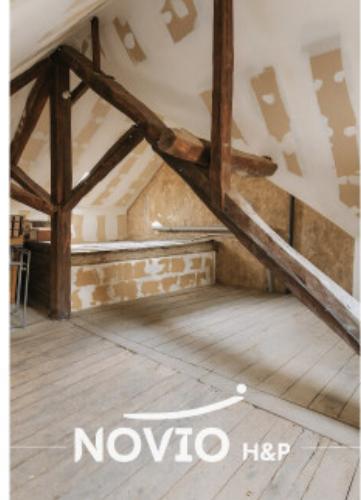
## LE BIEN EN PHOTOS







NOVIO H&P



NOVIO H&P



29 rue de la butte  
86490 - BEAUMONT SAINT CYR  
Tél. 05 49 85 58 58