

## Bien vendu à 166 200 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

**Maison 90 m2 habitables, bord de rivière, 3 chambres, vie de plain-pied, sur garage 80 m2, patio, terrasse, préau. Terrain 695 m2.**

Maison 90 m2 habitables, bord de rivière, 3 chambres, vie de plain-pied, sur garage 80 m2, patio, terrasse, préau. Terrain 695 m2. 86500 Montmorillon. La Cité de l'Ecrit et des Métiers du Livre compte de multiples établissements scolaires, un pôle hospitalier, de nombreux équipements sportifs, un centre aquatique, un cinéma et un tissu commercial diversifié. Traversée par la Gartempe longue de 200 km, la vallée présente une faune et une flore remarquables, qui lui valent d'être reconnue comme un site écologique majeur. Ses paysages préservés attirent aujourd'hui amateurs de patrimoine et sportifs de pleine nature. Accessible de plain-pied, la maison domine la rivière et offre un panorama exceptionnel à 180° dans un site remarquable et varié, à proximité du centre-ville et de toutes les commodités. Un portail motorisé ouvre sur le parking avec un grand préau carport et un de jardin. L'entrée protégée par un patio distribue le rez-de-rue : La cuisine, avec espace repas, domine le jardin et ouvre sur la terrasse de 30 m2. Le séjour salon communique également avec la terrasse. Deux stores banne motorisés la protègent entièrement du soleil. Les trois chambres, dont une grande avec point d'eau, sont lumineuses : chacune dispose d'une porte-fenêtre. La salle d'eau avec grande douche à l'italienne est optimisée. A côté, un WC indépendant avec fenêtre et une petite buanderie. En rez-de-jardin, un garage de 54 m2 avec un coin cuisine d'été face au jardin, un WC, un atelier, un grand rangement et une pièce chauffée avec fenêtre potentiellement utilisable en chambre d'appoint, avec possibilité de transformation en studio. Chauffage au gaz de ville avec chaudière à basse température, VMC autoréglable, adoucisseur d'eau, assainissement collectif. Huisseries 2021. Le terrain est clos avec un grillage doublé de brande et de bambous nains côté rue et avec un muret de protection côté rivière. Disponible rapidement, la maison est habitable de suite sans travaux obligatoires à prévoir. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

## POINTS CLÉS

Atelier, Aucun travaux, Terrasse, Garage, Vue

## CONTACT



Agence Nord, Est et Sud Vienne  
Jean Luc PAQUEREAU  
05 49 52 01 23  
agencesdelavienne@123webimmo.com

Référence : 47314\_86\_187

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1980
Surface habitable :	90m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	4
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

## SURFACES

Cuisine Repas :	13m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	5m <sup>2</sup>
Salon :	29m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	14m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	10m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	9m <sup>2</sup>
Terrasse côté rivière :	30m <sup>2</sup>
Garage :	54m <sup>2</sup>
Atelier et Rangements :	48m <sup>2</sup>
Préau :	30m <sup>2</sup>

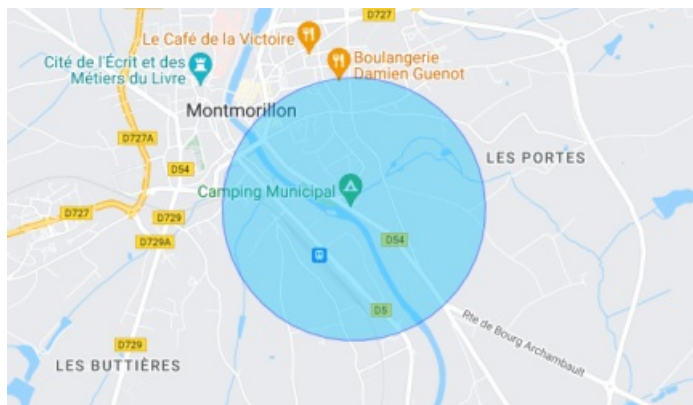
## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	695m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

## 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
Climatisation réversible :	Oui
Pièces climatisées :	1

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence Nord, Est et Sud Vienne  
Jean Luc PAQUEREAU  
05 49 52 01 23  
agencesdelavienne@123webimmo.com