



## Bien proposé à 350 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

**Villa 8 pièces, 189 m2 habitables + studio 37 m2. Vie de plain-pied, grenier, sous-sol, cave, annexes, sur parc arboré de 6 600 m2.**

Villa 8 pièces, 189 m2 habitables + studio 37 m2. Vie de plain-pied, grenier, sous-sol, cave, annexes, sur parc arboré de 6 600 m2. Smarves 86240, dans la vallée du Clain, à 5 minutes au Sud de Poitiers. Au cœur d'un bourg de 3 000 habitants, au calme et à proximité de toutes les commodités. Gare TGV et accès à l'autoroute A 10 à 10 minutes. Une villa de caractère de construction traditionnelle avec planchers et soubassements en béton, élévations en briques avec doublage et isolation périphérique. Les baies vitrées apportent beaucoup de lumière, l'exposition principale Sud est parfaite et l'ensemble est en bon état de conservation et d'entretien. En rez-de-chaussée, d'un côté de l'entrée, le séjour salon de 47 m2 avec cheminée communicant avec la cuisine de 13 m2. Au-delà, une pièce de 14 m2 largement ouverte sur le parc, une cuisine d'été avec barbecue, un second barbecue sous préau face à un solarium neuf. Face à l'entrée, un couloir distribue 4 chambres, une salle d'eau, un WC et une buanderie. A l'étage, un palier dessert 2 chambres, une salle d'eau avec WC et 2 greniers. Au sous-sol accessible de l'intérieur comme de l'extérieur : un bureau et un studio, une buanderie de 14 m2, un garage de 68 m2 et une cave de 17 m2. Accolé, un immense préau pour stationner plusieurs véhicules. Devant, 2 immenses parkings. Indépendant, un bâtiment de 45 m2 partiellement clos. Le parc de 6 600 m2, assez plat, richement arboré est facilement divisible et constructible. Cette propriété conviendra parfaitement à une famille nombreuse ou recomposée, en recherche de calme, d'espace et de proximité, à un artisan, à une profession libérale ou à un investisseur. 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

## POINTS CLÉS

Alarme, Cuisine d'été, Cave, Cheminée,  
Garage, Villa, Vue

## CONTACT



Agence Poitiers et Grand-Poitiers  
Jean Luc PAQUEREAU  
05 49 52 01 23  
poitiers@123webimmo.com

Référence : 50649\_86\_187

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction : **1972**  
Année de rénovation : **1978**  
Surface habitable : **189m<sup>2</sup>**  
Nombre de pièces : **8**  
Vie de plain-pied : **Oui**  
Exposition : **S**

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage : **Individuel**  
Aucune climatisation

## SURFACES

Séjour/Salon : **47m<sup>2</sup>**  
Cuisine : **13m<sup>2</sup>**  
Séjour : **14m<sup>2</sup>**  
Chambre 1 : **11m<sup>2</sup>**  
Chambre 2 : **10m<sup>2</sup>**  
Chambre 3 : **15m<sup>2</sup>**  
Chambre 4 : **12m<sup>2</sup>**  
Chambre 5 : **11m<sup>2</sup>**  
Chambre 6 : **15m<sup>2</sup>**  
Salle d'eau : **7m<sup>2</sup>**  
Salle d'eau : **4m<sup>2</sup>**  
buanderie : **14m<sup>2</sup>**  
Cave : **17m<sup>2</sup>**  
Studio-bureau : **37m<sup>2</sup>**  
Garage : **68m<sup>2</sup>**

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **2 117 €**

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain : **6600m<sup>2</sup>**  
Clôture : **Totale**  
Type de clôture : **Grillage**

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking : **Oui**

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence Poitiers et Grand-Poitiers  
Jean Luc PAQUEREAU  
05 49 52 01 23  
poitiers@123webimmo.com