



## Maison de charme

VALDIVIENNE 86300

**160 000 € \***

\* 160 000 € honoraires inclus

150 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 6.67% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET POITIERS**

1 Rue Alsace Lorraine  
86000 Poitiers

**05 17 86 01 40**

## Maison de charme

Ancienne pharmacie à Valdivienne, fort potentiel d'aménagement !

Située au coeur de Valdivienne à côté du centre historique de Chauvigny, cette ancienne pharmacie reconvertie en maison d'habitation offre de beaux volumes et un fort potentiel pour les amoureux de caractère et de rénovation.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un local commercial attenant à une pièce pouvant faire office de salon ou de bureau, ainsi qu'une grande pièce de vie sublimée par une imposante cheminée à foyer ouvert et cuisine donnant sur le jardin et une cave complète ce niveau.

À l'étage, trois chambres, une salle d'eau, une salle de bains, ainsi qu'un vaste espace de vie supplémentaire vous attendent. Deux des chambres donnent accès à une terrasse agréable, idéale pour profiter des beaux jours.

Les combles aménageables offrent une grande pièce traversante avec poutres apparentes, parfaite pour créer un espace supplémentaire selon vos envies (chambres, bureau, salle de jeux).

À l'extérieur, vous apprécierez le jardin arboré et fleuri, menant à un grand garage avec porte coulissante, ainsi qu'une réserve pratique pour le stockage.

Une maison pleine de charme et de possibilités, à visiter sans tarder !

Contactez dès aujourd'hui votre agence immobilière Guy Hoquet à Poitiers pour organiser une visite !

211 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Exposition          | Est-Ouest        |
| Lotissement         | Non              |
| Bien en copropriété | Non              |
| Jardin              | Oui              |
| Année construction  | 1940             |
| Neuf - Ancien       | Ancien           |
| Fenêtres            | Mixte Bois - PVC |
| Assainissement      | Tout à l'égout   |
| Salle(s) de bains   | 1                |
| Salle(s) d'eau      | 1                |
| WC                  | 2                |
| Cuisine             | Nue              |
| Exposition Séjour   | Ouest            |
| Type Chauffage      | Individuel       |
| Mécanisme Chauffage | Radiateur        |
| Mode Chauffage      | Fuel             |
| Eau chaude          | Chaudière        |

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Etat intérieur         | A rafraîchir          |
| Cheminée               | Foyer ouvert          |
| Nombre de caves        | 1                     |
| Nombre de terrasse     | 2                     |
| Type de Stationnement  | Extérieur,GarageFerme |
| Nombre places parking  | 2                     |
| Nombre garages/Box     | 1                     |
| Diagnostic Energétique | Oui                   |
| Conso Energ            | 217 kWh/m2 par an     |
| Surface terrain        | 315 m2                |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 5810€ et 7890€

---

## Photos du bien



