



## L'atypique qui a tout bon

BONNES 86300

**243 000 € \***

\* 243 000 € honoraires inclus

230 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.65% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET POITIERS**

1 Rue Alsace Lorraine  
86000 Poitiers

**05 17 86 01 40**

## L'atypique qui a tout bon

L'agence Guy Hoquet Poitiers vous présente en exclusivité cette demeure de caractère située au coeur de la campagne paisible de Bonnes. Si vous cherchez un refuge loin du tumulte urbain sans pour autant finir ermite au fond des bois, cette commune prisée est le compromis idéal. À seulement quelques minutes des commodités locales, cette maison offre un cadre de vie où le chant des oiseaux remplace avantageusement le bruit des klaxons.

Le rez-de-chaussée dévoile d'emblée une personnalité affirmée avec un agencement atypique qui ravira les amateurs de lieux uniques. Vous y découvrirez une cuisine fonctionnelle prête à accueillir vos talents culinaires ainsi qu'un séjour baigné de lumière. C'est l'endroit parfait pour organiser des dîners mémorables ou simplement pour décompresser après une longue journée de travail. Le potentiel évolutif de l'ensemble permet de projeter facilement vos envies de décoration et d'aménagement.

Côté repos, la maison joue la carte de l'intelligence spatiale en proposant deux espaces distincts. À l'étage, deux chambres confortables se partagent une salle de bains classique. Pour ceux qui apprécient leur tranquillité ou souhaitent recevoir des amis sans forcément partager leur brosse à dents, une suite indépendante avec douche et lavabo complète l'ensemble. Un faux sous-sol vient parfaire la fonctionnalité de la maison en abritant une buanderie et un WC indépendant.

L'extérieur ne manque pas d'atouts avec un terrain verdoyant partiellement clos où vous pourrez tester vos talents de jardinier ou simplement contempler l'herbe pousser. Une grange en terre battue offre un volume de stockage impressionnant pour votre collection d'objets hétéroclites ou pour de futurs projets d'extension ambitieux. Un abri de jardin est également présent pour protéger vos outils des caprices de

la météo poitevine.

Que vous soyez à la recherche de votre premier achat immobilier ou d'un investissement locatif stratégique dans le département de la Vienne, cette maison à Bonnes est une opportunité à ne pas manquer. Alliant le caractère de l'ancien à une modularité moderne, elle n'attend plus que votre visite pour entamer un nouveau chapitre de son histoire.

123.95 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	21.68 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse à refaire
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Indépendante Aménagée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur

Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de terrasse	1
Date ERP	2024-07-09 11:56:45
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	154 kWh/m2 par an
Surface terrain	1233 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1530€ et 2130€ au 01/01/2022

---

## Photos du bien



