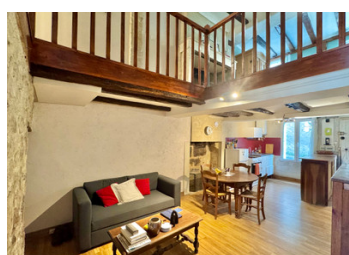


Maison de ville en pierre en sud Val de Loire, joli petit pied à terre ou Airbnb avec jardinet intérieur.



## INFORMATION

Ville:	Loudun
Département:	Vienne
Ch:	I
SdB:	I
Surface:	47 m <sup>2</sup>
Terrain:	35 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

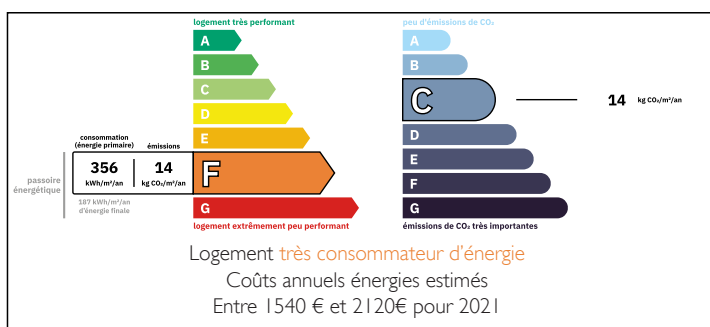
Au cœur de la ville historique de Loudun jolie petite maison en pierre, idéale aussi bien pour un pied à terre que pour un investissement.

Les différents commerces sont tous accessibles à pied mais la maison est situé dans un quartier très calme.

La maison se situe dans une ruelle à sens unique (sans trafic) où il est uniquement possible de s'arrêter temporairement afin de décharger son véhicule, 4/5 parkings gratuits permettent de se garer à proximité.

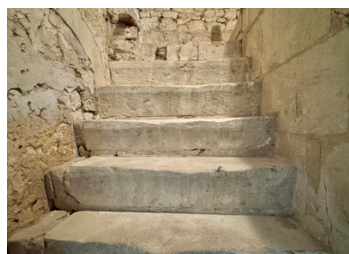
Beaucoup de cachet grâce à la présence d'éléments anciens tels que des corbeaux en pierre sur la façade, deux cheminées en pierre, quelques murs en pierre apparente, un magnifique escalier en pierre menant à l'actuel grenier qui pourrait devenir une belle chambre avec point d'eau après travaux.

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

### LA PROPRIETE EN DETAILS:

- l'entrée se fait par la pièce de vie un peu plus de 20 m<sup>2</sup>, elle comprend un salon/séjour avec espace cuisine équipée, une belle cheminée en pierre et un espace de rangement sous l'escalier.
- quelques marches mènent à un espace de 4.5 m<sup>2</sup> pouvant servir de bureau ou de rangement.
- de cet espace, sur la gauche, se trouve la salle d'eau 4 m<sup>2</sup> avec WC et face aux quelques marches, se trouve la porte menant à la terrasse et au jardin d'environ 35 m<sup>2</sup> où trône un beau laurier sauce.
- Un escalier en pierre recouvert de bois mène à l'espace nuit 15 m<sup>2</sup> en mezzanine disposant d'une magnifique cheminée.
- un beau grenier de 26.5 m<sup>2</sup> complète cet ensemble, on l'atteint actuellement via une échelle puis un bel escalier en pierre. Cet espace pourrait après quelques travaux devenir une belle chambre avec salle d'eau.

### LES POINTS TECHNIQUES:

- La propriété est vendue meublée telle qu'elle est actuellement.
- double vitrage
  - tout à l'égout
  - chauffage par radiateur électrique
  - le classement en G peut facilement être amélioré par l'installation d'une nouvelle porte d'entrée, l'isolation du grenier (cela le ferait passer en E) et l'ajout d'un poêle à granulés le ferait passer en D.

### LA REGION:

- Restaurants et commerces sont à quelques pas de la maison et la ville offre tous les services possibles, médiathèque, piscine, petit cinéma et hôpital. École primaire, collège et lycée accessibles à pied. À 15 minutes se trouve le Golf de Roiffé, très réputé en val de Loire. Chinon est à...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES