



449 850 €

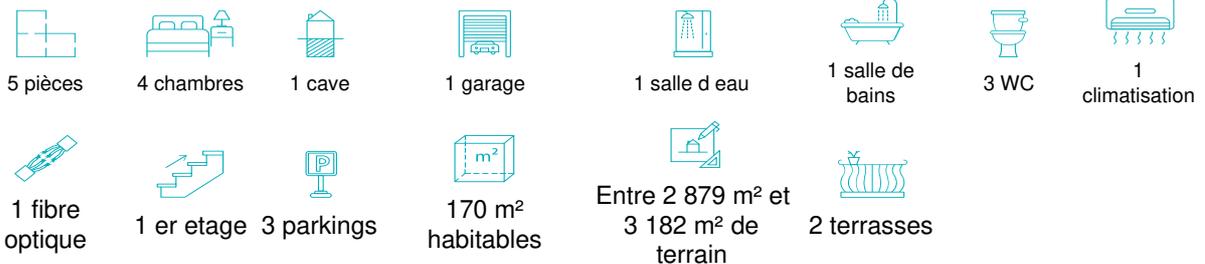
Villa avec jardin extra-ordinaire à Fontaine le Comte

05 49 608 608

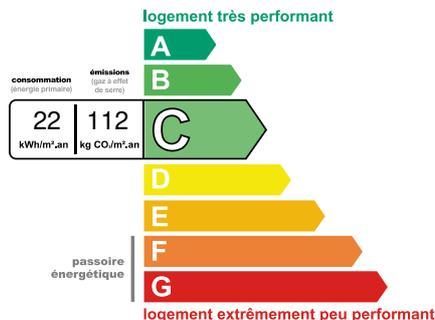
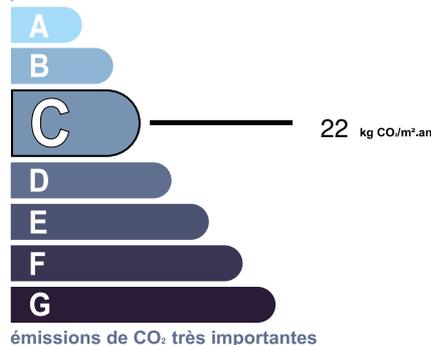
Nestenn Poitiers  
42 Rue Magenta  
86000 Poitiers

## N° Mandat : 4272 / Réf : 4272

EXCLUSIVITE AMEPI. A vendre, splendide villa dans un quartier cosu de Fontaine le comte. Dans un environnement paisible et boisé, venez découvrir cette propriété composée d'une maison d'environ 170m<sup>2</sup> entourée d'un vaste terrain de 3030m<sup>2</sup> entièrement clos et où diverses plantes et arbres fruitiers y ont été plantés. Au-rez-de chaussée, profitez d'une entrée chaleureuse, d'un espace salon /salle à manger de 40m<sup>2</sup> baigné de lumière grâce aux multiples baies vitrées, d'une cuisine principale indépendante entièrement aménagée et équipée, et d'une spacieuse buanderie avec cuisine secondaire. Toujours de plain pied, cette maison vous offre également une spacieuse chambre de 14m<sup>2</sup>, un bureau de 12m<sup>2</sup>, une salle de bains avec meuble double vasque et baignoire d'angle ainsi qu'un WC indépendant. Au premier étage, vous découvrirez deux chambres supplémentaires de 10m<sup>2</sup> avec rangements intégrés, une roberie, un WC indépendant ainsi qu'une salle d'eau avec douche et meuble vasque. Cette villa dispose aussi d'une chaufferie, d'un garage et d'une cave. Véritable atout complémentaire, un studio avec entrée indépendante a été aménagé, il est lui même composé d'une pièce principale de 15m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle d'eau avec douche à l'italienne, meuble vasque et WC. Chauffage gaz (chaudière de 2021), double vitrage alu et pvc omniprésent, et bonne isolation. Cette construction de qualité et rigoureusement entretenue vous offre de somptueux volumes dans un cadre naturel enchanteur. Vous pourrez profiter du jardin lors des longues soirées d'été en utilisant les deux terrasses existantes avec, petit plus, barbecue à disposition ! D'autres installations très pratiques vous y attendent, notamment le carport deux places, l'abri de jardin ? Bien rarissime qui n'attend que vous. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite au plus vite ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 1 360 € et 1 890 € au 01/01/2021.

\* Prix hors honoraires agence : 425 000 €

\* Les honoraires seront intégralement à la charge de l'acquéreur.

\* Honoraires: 5.85% TTC



**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES