



179 000 €



## Réf. SANTES179 - Joli potentiel - 2 chambres A SAVOIR

### IDÉAL POUR UNE PREMIÈRE ACQUISITION !

**Mandat :** Simple

**Surface habitable :** 95 m<sup>2</sup>

**Copropriété :** Non

Venez découvrir uniquement avec Hélène Louis Immobilier, votre agence immobilière à Santes, cette maison au fort potentiel dans la charmante commune de Santes, à proximité des commerces, des commodités et de la Gare de Santes.

De construction 1921, cette maison semi-individuelle à la large façade et aux caractéristiques recherchées saura vous séduire.

Développant 95m<sup>2</sup> habitables, la maison se compose au rez-de-chaussée : d'une entrée distribuant une belle pièce de vie lumineuse de près de 28m<sup>2</sup>, une grande cuisine de 18m<sup>2</sup>, une arrière cuisine de 8m<sup>2</sup>, une salle de douche avec toilettes de près de 9m<sup>2</sup>, ainsi qu'une chaufferie.

À l'étage, un palier dessert 2 chambres de 9m<sup>2</sup> et 11m<sup>2</sup>, ainsi qu'un bureau/dressing de 6m<sup>2</sup>.

Cette maison vous offre un très beau potentiel : au second étage, un grenier aménageable de 27m<sup>2</sup> au sol environ.

Côté extérieur, la maison vous offrira un jardin intimiste et verdoyant exposé Sud/Sud-Est d'environ 70m<sup>2</sup>.

Le petit + : un passage sur le côté de la maison pour vélos/motos.

Des travaux sont nécessaires afin d'en édifier votre futur nid

### POUR VOUS CONSEILLER

Hélène LOUIS

07 82 10 61 60

helene.louis@hotmail.com

www.helene-louis-immobilier.com



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 4 120 et 5 620 € TTC/an en 2023  
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)