



□ EXCLUSIVITÉ □

Incroyable maison de ville Années 30, totalement rénovée, située à 7 min à pied du Quai Vauban et comptabilisant 260m<sup>2</sup> de surface utile sur une belle parcelle de plus de 300m<sup>2</sup> avec Piscine, Dépendances et Garage.

En rez-de-chaussée, ce sont pas moins de 90m<sup>2</sup> qui permettent une vie de plain pied: une belle entrée pleine de charme avec ses carreaux de ciment s'ouvre sur l'espace de vie de 54m<sup>2</sup> comprenant une cuisine ouverte équipée, un Séjour et un Salon cosy avec poêle à granulés. Le coin nuit, quant à lui, est desservi par un vaste dégagement et se compose d'une chambre de 11,88m<sup>2</sup> et une salle d'eau de 11m<sup>2</sup> avec WC et dressing.

A l'étage, 4 belles chambres de 11m<sup>2</sup> pour la plus petite à 15m<sup>2</sup> pour la plus grande, toutes donnant sur jolie terrasse aménagée; une véritable pièce dressing de 7,85m<sup>2</sup>, une Salle d'eau, et un WC séparé.

En sous-sol, Salle de jeux de 32m<sup>2</sup> avec fenêtres + Pièce musique de 17m<sup>2</sup> + Petit atelier 7m<sup>2</sup> + Buanderie 9m<sup>2</sup>.

Côté extérieur: Garage de 18m<sup>2</sup> avec porte automatique pour la facilité du stationnement + 2 dépendances de 11m<sup>2</sup> chacune qui vous laisseront le choix d'aménager en fonction de vos envies (chambre / atelier peinture / bureau ...);

Enfin, l'espace détente est doté d'une jolie terrasse bois, un coin plancha et une piscine maçonnée 3,90 m x 2,80 m.

♥ Véritable bien coup de coeur ♥

VOTRE CONTACT: Caroline QUER 06.62.32.06.14