# Référence : 5335 - NOUVEAUTE : BIEN D'EXCEPTION RARE SUR LE MARCHE EN CENTRE VIL

## Prix : 472 500€ H.A.I

**dont 5.00% T.T.C d'honoraires à la charge de l'acquéreur**

**Prix hors honoraires : 450000€**

L’Immobilier du Centre vous propose de découvrir cette magnifique maison de caractère située en plein centre-ville d’Abbeville, offrant de beaux volumes, un charme authentique et de nombreuses possibilités.

Dès l’entrée sous porche, vous serez séduit par cette propriété qui allie cachet et luminosité, avec notamment un superbe couloir baigné de lumière grâce à ses grandes baies vitrées et sa porte-fenêtre, donnant la possibilité d’accéder directement au jardin.

Au rez-de-chaussée :
- Un bel espace salon avec cheminée fonctionnelle
- Une salle à manger avec cheminée également
- Un espace repas donnant accès à une cuisine aménagée et équipée
- Un espace laverie et une pièce de stockage
- Un WC indépendant

Au premier étage :
- Quatre chambres aux beaux volumes, dont une avec point d’eau et dressing
- Une salle de bains équipée d’une douche, d’une baignoire et d’un WC

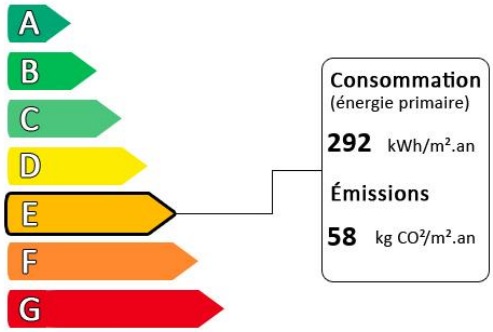
Au deuxième étage :
- Une seconde salle de bains avec WC
- Une chambre supplémentaire
- Un bureau
- Un grenier aménageable d’environ 40 m2, offrant encore de belles possibilités d’aménagement

Les atouts supplémentaires :
- Un agréable jardin clos sur une parcelle totale d’environ 700 m2
- Trois garages, dont un actuellement loué
- Une cave
- Une chaudière gaz à condensation récente
- De beaux éléments de caractère et de généreux espaces de vie

Une propriété rare sur le secteur, idéale pour les amateurs de belles demeures souhaitant profiter du charme de l’ancien tout en bénéficiant d’un emplacement privilégié en centre-ville !
Vente confidentielle : La mise en vente de ce bien requiert une confidentialité particulière. Toute demande d’information complémentaire sera soumise à un engagement préalable de confidentialité. Les visites pourront ensuite être organisées, sous réserve de la présentation d’un financement préalablement validé.
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

**Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Logement très performant




Logement extrêmement consommateur d'énergie

**Diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021**

| | |
|---|---|
| Surface habitable : | 251.7 m² |
| Surface du terrain : | 704 m² |
| Nombre de pièces : | 10 |
| Nombre de chambres : | 5 |