



## Superbe maison du 19e siècle à Épargnes : Charme, dépendances et grand terrain proche des plages

EPARGNES 17120

**499 200 € \***

\* 499 200 € honoraires inclus

480 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET COZES

27 Grande Rue

17120 COZES

**0546908317**

## Superbe maison du 19e siècle à Épargnes : Charme, dépendances et grand terrain proche des plages

Située dans la charmante commune d'Épargnes, à proximité de Cozes et de l'estuaire, cette magnifique maison du 19e siècle offre un cadre de vie paisible au coeur de la campagne, sur un vaste terrain de près de 5000 m<sup>2</sup> agrémenté de grands arbres. . Parfaitement entretenue, elle dispose également de belles dépendances qui sauront répondre à tous vos besoins de stockage ou de projets annexes.

Dès l'entrée, vous serez séduit par les volumes généreux et les prestations de qualité. La maison propose 6 grandes chambres, trois salles d'eau avec WC, une salle de bain avec WC, une cuisine spacieuse et entièrement équipée, un salon TV, un bureau, un salon de réception, ainsi qu'une salle à manger élégante. Deux greniers et des dépendances complètent cette offre, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement.

L'isolation renforcée, la ventilation efficace, et la chaudière à pellets assurent un excellent confort thermique, permettant à cette demeure historique d'obtenir un classement énergétique en C et A. Vous profiterez ainsi d'un bien alliant charme de l'ancien et modernité

Cette maison est idéale pour ceux qui recherchent le calme sans être isolés, avec un accès rapide aux villages voisins d'Arces et de Talmont. Les plages de Meschers, réputées pour leur beauté, ne sont qu'à 10 minutes!

Ne laissez pas l'opportunité de découvrir cette propriété d'exception, située dans un cadre verdoyant et à quelques pas des plus beaux sites de la région. Contactez-nous pour organiser une visite dès aujourd'hui!

293.2 m<sup>2</sup>

10 pièce(s)

6  
chambres

## Fiche technique du bien

Etage	1
Jardin	Oui
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse toutes eaux
Date ERP	2023-09-15 01:11:54
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	128 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2053€ et 2777€ au 01/01/2021



Photos du bien





