



## Charmante maison familiale dans un quartier calme de Cozes

COZES 17120

**309 000 € \***

\* 309 000 € honoraires inclus

295 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.75% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET COZES**

27 Grande Rue

17120 COZES

**0546908317**

## Charmante maison familiale dans un quartier calme de Cozes

Située dans un agréable quartier pavillonnaire, à deux pas des écoles et collèges, cette maison de caractère est idéale pour une famille à la recherche de tranquillité et de confort moderne.

Dès l'entrée, laissez-vous séduire par sa vaste pièce de vie lumineuse de plus de 60 m<sup>2</sup>, composée d'une cuisine ouverte, d'une salle à manger conviviale, d'un salon cosy, et se prolongeant par une spacieuse véranda, parfaite pour profiter du jardin en toute saison.

Le rez-de-chaussée offre également un espace nuit bien agencé avec une chambre parentale, une chambre enfant, un bureau (ou petite chambre), une salle de bain et des toilettes séparées, assurant confort et intimité à chacun. À l'étage, une grande chambre de 19 m<sup>2</sup> surplombe la pièce de vie, offrant un espace supplémentaire à aménager selon vos envies.

Construite en 1985 et régulièrement entretenue, cette maison a bénéficié d'une mise au goût du jour et est équipée des dernières technologies pour un confort optimal : chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, et cheminée avec insert pour des soirées chaleureuses.

Atout supplémentaire : les performances énergétiques de la maison sont exemplaires, avec un classement DPE en B/B, gage d'une consommation maîtrisée et respectueuse de l'environnement.

À l'extérieur, vous profiterez d'un jardin clos, d'un garage pratique, et d'une cour sécurisée par un portail électrique. Entre ses performances énergétiques et son emplacement privilégié, cette maison a tout pour plaire.

Ne manquez pas cette belle opportunité ! Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de cette maison.

Nous sommes à votre disposition pour répondre à vos questions et vous accompagner dans votre projet immobilier.

130.98 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Lotissement           | Oui                     |
| Jardin                | Oui                     |
| Année construction    | 1985                    |
| Fenêtres              | PVC Double Vitrage      |
| Assainissement        | Tout à l'égout          |
| Salle(s) de bains     | 1                       |
| WC                    | 1                       |
| Cuisine               | Ouverte Aménagée        |
| Type Chauffage        | Individuel              |
| Mécanisme Chauffage   | Radiateur               |
| Mode Chauffage        | Pompe à chaleur + fuel  |
| Eau chaude            | Thermodynamique         |
| Nombre de caves       | 1                       |
| Type de Stationnement | Garage Ferme, Extérieur |

Date ERP 2024-07-08 08:41:10

Diagnostic Energétique Oui

Conso Energ 93 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 897€ et 1213€ au 01/01/2021

## Photos du bien





