



## Maison pleine de charme avec studio indépendant et terrasse ? Meschers-sur-Gironde

MESCHERS SUR GIRONDE 17132

**598 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET COZES**

27 Grande Rue  
17120 COZES

**0546908317**

## Maison pleine de charme avec studio indépendant et terrasse ? Meschers-sur-Gironde

À la recherche d'une maison au cadre idyllique, à proximité des plages et des commerces ? Cette maison rénovée de 90 m<sup>2</sup>, avec son logement indépendant de 70 m<sup>2</sup>, est une opportunité rare à Meschers-sur-Gironde, à seulement 10 km de Royan et Saint-Georges-de-Didonne.

La maison principale, alliant authenticité et modernité, vous accueille avec une vaste pièce de vie lumineuse de plus de 40 m<sup>2</sup>, comprenant une cuisine aménagée ouverte et un salon baigné de lumière traversante. Vous y trouverez également une terrasse de 20 m<sup>2</sup>, parfaite pour profiter de moments de détente en plein air. Les chambres, avec leurs moulures et parquets d'origine, apportent un charme indéniable à ce bien.

Le logement indépendant est idéal pour recevoir famille ou amis, avec ses 2 chambres, une salle d'eau et une pièce de vie de 31 m<sup>2</sup> donnant sur une terrasse privative. Sa cuisine aménagée et lumineuse complète parfaitement cet espace convivial.

Un garage de 20 m<sup>2</sup> et son avancé facilitent le stationnement, un atout supplémentaire pour cette maison située à proximité des commerces et des falaises de calcaires qui font la réputation du lieux !

Meschers-sur-Gironde, charmante commune au riche patrimoine, vous offre un cadre de vie privilégié entre océan et nature. À quelques minutes des stations balnéaires animées de Royan et Saint-Georges-

de-Didonne, profitez d'un lieu de vie paisible, tout en restant proche des sites historiques et des activités de loisirs

Ne manquez pas l'occasion de visiter cette maison exceptionnelle ! Contactez-nous dès aujourd'hui pour planifier une visite et découvrir tout son potentiel

160 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

3  
chambres

2 sde

## Fiche technique du bien

Surface séjour	42 m <sup>2</sup>
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Ouverte Aménagée
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Climatisation réversible + Électrique
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Excellent
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Garage Fermé
Sous-sol	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	135 kWh/m <sup>2</sup> par an

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

## Photos du bien



