



## Maison de charme du 19e siècle avec dépendances sur près de 5000 m<sup>2</sup> ? Calme et authenticité à 10 min des plages !

EPARGNES 17120

**419 000 € \***

\* 419 000 € honoraires inclus

400 000 € Hors Honoraires

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

**Guy HOQUET COZES**

27 Grande Rue  
17120 COZES

**0546908317**

## Maison de charme du 19e siècle avec dépendances sur près de 5000 m<sup>2</sup> ? Calme et authenticité à 10 min des plages !

À Épargnes, entre Cozes et l'estuaire, découvrez cette magnifique demeure de caractère du XIXe siècle, nichée au cœur d'un parc arboré de près de 5000 m<sup>2</sup>, dans un environnement bucolique et apaisant.

Entièrement rénovée et parfaitement entretenue, cette maison conjugue à merveille le charme de l'ancien et le confort moderne. Dès l'entrée, vous serez conquis par ses volumes généreux et ses prestations de qualité.

Les atouts majeurs :

6 grandes chambres lumineuses

3 salles d'eau avec WC + 1 salle de bain avec WC

Cuisine spacieuse entièrement équipée

Salon TV + salon de réception + salle à manger élégante

Bureau idéal pour télétravail

Deux greniers offrant un fort potentiel d'aménagement

NOMBREUSES DÉPENDANCES : espace de stockage, atelier, projets professionnels ou artistiques

ISOLATION renforcée, ventilation efficace, chaudière à pellets

CLASSE énergie C / A ? rare pour une bâtie ancienne !

À seulement 10 minutes des plages de Meschers, et à proximité immédiate de Talmont, Arces et Cozes, vous bénéficiez d'un cadre de vie paisible sans isolement, avec tous les commerces et commodités à quelques minutes.

Cette propriété unique est idéale pour une grande famille, un projet de maison d'hôtes, ou simplement pour ceux en quête de nature et d'authenticité, à quelques pas des plus beaux sites de Charente-Maritime.

Coup de coeur assuré : contactez nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et laissez-vous séduire par cette maison d'exception.

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 07:58:36
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	128 kWh/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	4970 m <sup>2</sup>

# 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



