



## Maison de charme avec dépendances à 3 min de Cozes ? Un cadre paisible à découvrir !

THAIMS 17120

**199 000 € \***

\* 199 000 € honoraires inclus

190 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.74% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET COZES**

27 Grande Rue

17120 COZES

**0546908317**

## Maison de charme avec dépendances à 3 min de Cozes ? Un cadre paisible à découvrir !

Découvrez cette superbe maison en pierre au calme, à seulement 3 minutes de Cozes, avec un charme authentique et des prestations uniques. L'accès se fait par un grand portail électrique ou à l'arrière d'une propriété entièrement close, offrant un cadre sécurisé et intimiste.

Laissez-vous séduire par sa magnifique pièce de vie avec poutres apparentes et une cheminée en pierre ouvragée, parfaite pour des moments chaleureux. La cuisine ouverte complète l'espace convivial. L'escalier sur mesure vous conduit à une mezzanine baignée de lumière, desservant une grande chambre avec une vue imprenable sur la charpente traditionnelle. Une seconde chambre au rez-de-chaussée, une grande salle d'eau et un WC séparé garantissent confort et fonctionnalité.

À l'extérieur, une terrasse agréable mène à un jardin spacieux qui s'étend bien au-delà du portail arrière. Un chai indépendant de 40m<sup>2</sup> avec une porte haute offre un espace de stockage idéal pour un utilitaire ou des projets divers. Une petite dépendance en parfait état abrite un four à pain traditionnel, ajoutant encore plus de cachet à cette propriété.

La maison est vendue avec des parcelles non attenantes, totalisant plus de 7000m<sup>2</sup>. L'assainissement individuel est contrôlé et les toitures sont en excellent état.

Ne manquez pas cette opportunité rare ! Contactez-nous dès aujourd'hui pour visiter cette maison pleine

de caractère et de potentiel.

115 m²

5 pièce(s)

2 chambres

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	503 kWh/m2 par an
Surface terrain	2008 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué  
GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3202€ et 4332€ au 01/01/2021

**Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien











