



## Maison Familiale Spacieuse avec Double Garage à ARVERT

ARVERT 17530

**191 700 € \***

\* 191 700 € honoraires inclus  
180 000 € Hors Honoraires  
Honoraires : 6.5% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET LA  
TREMBLADE

13 rue Foran  
17390 LA TREMBLADE

05 46 76 04 04

## Maison Familiale Spacieuse avec Double Garage à ARVERT

À la recherche d'un foyer alliant volume et praticité ?

Découvrez cette maison généreuse située à Arvert et à proximité des commodités de la commune et de celles d'Etaules.

Un Rez-de-Chaussée Fonctionnel et Convivial :

L'entrée s'ouvre directement sur une pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte, créant un espace d'accueil chaleureux.

Le rez-de-chaussée est complété par :

Un grand dégagement optimisé menant à une salle d'eau (SDE)

Un WC indépendant.

Un local de rangement pratique pour une organisation sans faille.

Un accès direct à un vaste double garage de 37 m<sup>2</sup>, un atout rare pour le stationnement ou un atelier.

Espace Nuit : 4 Chambres à l'Étage

L'étage est dédié au repos et offre une distribution idéale pour une famille :

Un couloir desservant 4 belles chambres dont certaines avec placards et avec un accès direct à un balcon, parfait pour profiter de l'extérieur dès le réveil.

Une seconde salle d'eau et un WC séparé.

Une pièce traversante supplémentaire permettant de lui attribuer diverses fonctions

#### Extérieurs et Prestations

Profitez d'un espace extérieur pour vos moments de détente en plein air.

Chauffage : Confort d'un insert bois pour des soirées cocooning, complété par des radiateurs électriques.

Menuiseries : Huisseries mixtes en PVC et Bois, alliant isolation thermique et cachet.

#### Localisation :

Située sur un axe stratégique, cette maison bénéficie d'un emplacement privilégié :

À 2 minutes des écoles et 900m des premiers commerces.

Accès rapide aux grands axes vers Royan.

Les points forts à retenir :

Volume habitable idéal pour une famille nombreuse.

Double garage de 37 m<sup>2</sup> avec accès intérieur.

Contactez nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et découvrir le potentiel de ce bien !

113 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	4 chambres	2 sde
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Distance Commerces	0.9 km
Accès Ecole	2 min
Taxe Habitation	1037 €
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien

Fenêtres	Mixte Bois - PVC
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Cheminée	Insert
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Double
Date ERP	2026-04-03 14:27:38
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	283 kWh/m2 par an
Conso Energ	433 kWh/m2 par an
Surface terrain	172 m2

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3700€ et 5090€

**Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien



