



## À deux pas du port et proche des plages : une maison pleine de charme !

BARZAN 17120

**186 000 € \***

\* 186 000 € honoraires inclus

175 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 6.29% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET COZES

27 Grande Rue

17120 COZES

0546908317

## À deux pas du port et proche des plages : une maison pleine de charme !

Découvrez cette maison lumineuse et spacieuse de plus de 100 m<sup>2</sup>, nichée sur un terrain clos de 1000 m<sup>2</sup>. Parfaitement située à proximité d'un port pittoresque et des plages, elle offre un cadre de vie idéal pour les amoureux de la mer et de la tranquillité.

Ses atouts majeurs :

- Espace et lumière : un grand salon-séjour baigné de lumière, parfait pour des moments conviviaux.

Trois chambres bien pensées :

- Deux chambres à l'avant avec accès à une terrasse ensoleillée.

- Une chambre à l'arrière avec terrasse privée, salle d'eau et WC, pour plus d'intimité.

Cuisine spacieuse et équipée : idéale pour partager des repas en famille.

Fonctionnalité moderne : un cellier/buanderie pratique, une grande salle d'eau rénovée avec douche à l'italienne, et un WC séparé.

Confort et économie d'énergie :

- Radiateurs récents et poêle à bois assurent une maison chaleureuse et économe.

Un emplacement rêvé :

- À seulement 3 minutes de Talmont et 10 minutes des plages de Meschers, cette maison combine nature, bord de mer et vie pratique à proximité des restaurants réputés du port.

Ne laissez pas passer cette opportunité ! Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et tomber sous le charme de ce bien unique.

105 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

---

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	419 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2450€ et 3390€ au 01/01/2021

**Logement à consommation énergétique excessive**

---

## Photos du bien





