



## Longère spacieuse au cœur de St André de Lidon - Une opportunité à saisir !

SAINT ANDRE DE LIDON 17260

**191 700 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET COZES**

27 Grande Rue  
17120 COZES

**0546908317**

## Longère spacieuse au cœur de St André de Lidon - Une opportunité à saisir !

Une longère lumineuse et spacieuse au cœur de Saint-André-de-Lidon

Située en plein centre-ville, cette magnifique longère allie charme et potentiel, offrant de vastes volumes baignés de lumière. Avec son jardin spacieux, sa cour intime et ses nombreuses dépendances, cette propriété entièrement close est un véritable havre de paix.

Une maison aux multiples possibilités :

- Rez-de-chaussée convivial : trois salons chaleureux, une salle à manger idéale pour recevoir, des pièces polyvalentes à aménager selon vos envies, une cuisine pratique et un WC.
- À l'étage : deux salles d'eau (dont une communicante avec une chambre), un grand palier, six chambres, un dressing et un grenier spacieux à exploiter selon vos besoins.
- Une maison indépendante : parfaite pour créer un gîte, un atelier ou un logement supplémentaire pour accueillir vos proches.

Un emplacement idéal :

- À moins de 100 m des commerces : épicerie, boulangerie, café-restaurant.
- École élémentaire à proximité pour vos enfants, de la maternelle au CM2.

Un cadre extérieur propice à la détente :

Le jardin, piscinable et arboré, vous offre un espace verdoyant pour profiter des beaux jours.

Un bien à fort potentiel :

Bien que des travaux de modernisation soient à prévoir, la maison bénéficie d'un ravalement extérieur récent et d'une toiture en bon état.

Laissez libre cours à votre imagination et révélez tout le potentiel de cette propriété exceptionnelle.

Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et succomber au charme unique de cette longère.

235 m<sup>2</sup>

10 pièce(s)

6  
chambres

## Fiche technique du bien

Nombre étages	1
Distance Commerces	0.1 km
Distance Train	18 km
Accès Ecole	1 min
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2022-08-08 01:56:23
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	375 kWh/m <sup>2</sup> par an
Ce qu'on aime agence	Les espaces généreux, le jardin arboré
Surface terrain	1364 m <sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3900€ et 5330€ au 01/01/2021

### **Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien







