



## Maison rénovée avec logement indépendant à 20 min de Royan - Idéale pour un projet de vie multi-générationnel ou locatif !

CORME ECLUSE 17600

**364 000 € \***

\* 364 000 € honoraires inclus

350 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET COZES

27 Grande Rue

17120 COZES

0546908317

## Maison rénovée avec logement indépendant à 20 min de Royan - Idéale pour un projet de vie multi-générationnel ou locatif !

Située à seulement 20 minutes de Royan, cette maison des années 80 remise au goût du jour vous séduira par ses prestations modernes et ses nombreuses possibilités d'aménagement. Parfaitement entretenue, elle est idéale pour une famille souhaitant un espace indépendant ou pour ceux envisageant une activité locative ou libérale.

Un intérieur lumineux et confortable :

Une belle et spacieuse véranda, véritable pièce de vie baignée de lumière.

Une cuisine neuve aménagée et équipée, ouverte sur un salon-salle à manger convivial avec cheminée et insert, pour des moments chaleureux en famille.

Deux grandes chambres, une salle de bains moderne avec douche et baignoire, ainsi qu'un WC séparé complètent l'espace principal.

Un logement indépendant attenant : Accessible aussi bien depuis l'intérieur de la maison que par une entrée extérieure, cet espace indépendant offre une grande pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée, une chambre et une salle d'eau avec WC. Parfait pour accueillir de la famille, des amis ou encore

développer une activité locative touristique ou libérale.

Des extérieurs aménagés pour profiter du calme : Deux grandes terrasses indépendantes permettent de savourer les extérieurs de cette propriété, avec un grand jardin clos et arboré, des dépendances pratiques et un garage spacieux de plus de 40 m<sup>2</sup>.

Des équipements modernes et économiques :

Toutes les huisseries ont été remplacées, avec du double vitrage PVC (et triple vitrage pour le logement indépendant) avec moustiquaires.

La production d'eau chaude est assurée par un chauffe-eau thermodynamique.

Une pompe à chaleur réversible neuve garantit un confort thermique optimal dans les pièces principales, complétée par des radiateurs électriques à inertie récents.

Une installation photovoltaïque offre une certaine autonomie énergétique, réduisant les coûts.

L'assainissement individuel est conforme et la fibre est installée pour une connexion rapide. La toiture est en excellent état, assurant une tranquillité d'esprit.

Une opportunité rare ! Que ce soit pour une résidence principale transgénérationnelle, un projet de location de tourisme, ou encore une activité libérale, cette maison s'adapte à vos besoins.

À visiter sans tarder ! Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de cette maison unique. DPE C/A.

140 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Année construction	1982
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Américaine Aménagée Equipée

---

Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Pompe à chaleur + chauffe-eau thermodynamique/solaire
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	170 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1460€ et 2040€ au 01/01/2023

---

## Photos du bien

