



## SEMUSSAC / Plain pied - maison T6 (149 m<sup>2</sup>) 103 m<sup>2</sup> habitable / terrain : 634M2

SEMUSSAC 17120

**275 000 € \***

\* 275 000 € honoraires inclus

267 250 € Hors Honoraires

Honoraires : 2.9% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET COZES**

27 Grande Rue

17120 COZES

**0546908317**

## SEMUSSAC / Plain pied - maison T6 (149 m<sup>2</sup>) 103 m<sup>2</sup> habitable / terrain : 634M2

COUP DE COEUR / En vente à moins de 10 mn de l'océan Atlantique et à quelques kilomètres de Saintes, et Royan, Guy Hoquet Cozes vous présente cette maison de 6 pièces de 103 m<sup>2</sup> (149M2 Utile) et de 634 m<sup>2</sup> de terrain à SEMUSSAC (17120).

Cette maison, avec vue sur jardin, est orientée est-ouest. Elle s'organise comme suit : D'une entrée avec placard dressing aménagé, un grand salon avec cuisine ouverte équipée (54m<sup>2</sup>) avec cheminée insert et salle à manger donnant sur une vérandas de 17 m<sup>2</sup>, quatre chambres avec placards. Elle dispose aussi d'une salle de bains avec fenêtre, double vasque et douche , et d'une buanderie avec accès jardin. Wc indépendant avec fenêtre.

Concernant votre véhicule, elle dispose d'un garage de 25 m<sup>2</sup> (avec mezzanine) et de deux emplacements extérieur (possibilité de stationner un camping car)

SEMUSSAC, à 10 mn de Royan, 10 mn des plages de Meschers sur Gironde et 1km des commerces de proximité (U Express-Boulangerie Tabac/presse), joli pavillon de plain pied construit en 2005 dans un quartier résidentiel au calme.

L'École Élémentaire Semussac et l'École Maternelle Semussac sont implantées à moins de 10 minutes à pied. Côté transports en commun, on trouve deux gares (Saujon et Royan) à moins de 10 minutes en

voiture. La nationale N150 est accessible à 9 km. Vous trouverez une bibliothèque et un tennis à quelques minutes. Il y a également un restaurant, un supermarché, une boulangerie et deux commerces.

Travaux récents : Store 2007, Véranda 2017, Remplacement moteurs des volets 2017, Carrelage 2023, Isolation garage 2023, Clôture 2024, Sèche serviettes 2023 et Douche 2018.

Son prix de vente est de 298 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 5,5 % € TTC.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Découvrez toutes les originalités de cette maison à vendre en prenant RDV avec votre agence immobilière Guy Hoquet COZES

103 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Jardin	Oui
Année construction	2005
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiants
Mode Chauffage	Electrique

Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	2
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	165 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 980€ et 1326€ au 02/05/2024

---

## Photos du bien



