



## Maison avec studio indépendant et grand jardin / Arces-sur-Gironde

Arces 17120

**226 300 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET COZES**

27 Grande Rue  
17120 COZES

**0546908317**

## Maison avec studio indépendant et grand jardin / Arces-sur-Gironde

À deux pas de la nature et à quelques minutes des plages de Meschers et Saint-Georges-de-Didonne, découvrez cette charmante maison de plain-pied située en plein centre d'Arces, un village paisible réputé pour son cadre verdoyant et son église romane récemment rénovée.

Un cadre de vie agréable et lumineux

Édifiée dans les années 80 sur une parcelle entièrement close et arborée de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, cette maison toujours entretenue offre environ 90 m<sup>2</sup> habitables. Profitez d'une terrasse idéalement orientée, parfaite pour admirer la vue dégagée sur la nature environnante.

Dès l'entrée, vous serez séduits par les grands placards intégrés et une spacieuse pièce de vie traversante avec cuisine ouverte, offrant une belle luminosité. Son poêle à bois diffuse une chaleur douce et agréable en hiver, complété par des radiateurs électriques.

Un espace nuit fonctionnel

Un couloir dessert deux chambres confortables (11 et 14 m<sup>2</sup>), un WC indépendant et une salle d'eau.

L'ensemble des huisseries a été remplacé récemment avec du double vitrage PVC assurant une bonne isolation thermique et phonique.

Un studio indépendant et un grand garage

En plus de la maison principale, un studio indépendant d'environ 15 m<sup>2</sup> est aménagé avec une chambre et une salle d'eau avec WC, idéal pour accueillir des amis ou envisager une location saisonnière.

Un garage indépendant avec accès direct depuis la rue vous permettra de garer votre véhicule et de stocker vos équipements de jardin.

Points forts du bien :

- Emplacement idéal entre campagne et littoral
- Grand terrain clos et arboré
- Maison lumineuse et bien entretenue
- Poêle à bois pour un confort optimal
- Studio indépendant avec salle d'eau
- Garage et nombreux rangements

Vous cherchez une maison au calme, proche de la mer, avec un studio indépendant et un beau terrain ? Contactez l'Agence des Halles - Guy Hoquet Cozes pour organiser une visite dès maintenant !

92 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

2 sde

## Fiche technique du bien

Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Ouverte
Type Chauffage	Individuel
Eau chaude	Ballon électrique
Cheminée	Poêle à bois
Date ERP	2025-02-06 01:34:26
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	245 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

Photos du bien





