



## Maison T4 (126 m<sup>2</sup>) à vendre à MORNAC SUR SEUDRE

MORNAC SUR SEUDRE 17113

**311 300 € \***

\* 311 300 € honoraires inclus

295 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.53% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET LA TREMBLADE**

13 rue Foran

17390 LA TREMBLADE

**05 46 76 04 04**

## Maison T4 (126 m<sup>2</sup>) à vendre à MORNAC SUR SEUDRE

Située à Mornac-sur-Seudre, village de caractère reconnu et apprécié pour son authenticité, cette maison charentaise en pierre offre un cadre de vie rare, au cœur de l'un des villages les plus emblématiques de Charente-Maritime, à seulement 12 km de l'océan et des plages de Royan et de La Palmyre.

Implantée sur un terrain clos de 255 m<sup>2</sup>, cette maison habitable de plain-pied développe environ 126 m<sup>2</sup> et séduit par ses volumes, son cachet et son atmosphère chaleureuse. Dès l'entrée, vous découvrirez une cuisine aménagée et équipée, puis une belle pièce de vie d'environ 45 m<sup>2</sup>, regroupant salon et salle à manger, sublimée par une cheminée à foyer ouvert, idéale pour les soirées conviviales.

La partie nuit propose deux chambres de plain-pied, une salle d'eau avec WC, ainsi qu'une mezzanine offrant un espace supplémentaire pouvant accueillir un coin bureau, une chambre d'appoint ou un espace détente, avec la possibilité d'aménager une troisième voire une quatrième chambre selon vos besoins.

À l'extérieur, le jardin intimiste et facile d'entretien accueille un abri de jardin, parfait pour le rangement. La maison est raccordée au tout-à-l'égout, équipée de menuiseries PVC double vitrage, et bénéficie de travaux récents importants, offrant une base saine et confortable.

Idéalement située à environ 1,4 km du centre-bourg, de ses commerces, galeries d'art, port et ruelles typiques, cette maison conviendra parfaitement pour une résidence principale, une résidence secondaire, ou un pied-à-terre de charme à proximité du littoral royannais.

126 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3 chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Distance Commerces	1.4 km
Distance Train	11.3 km
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	7 min
Accès Gare	15 min
Jardin	Oui
Année construction	1850
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique

---

Etat intérieur	Bon
Cheminée	Foyer ouvert
Date ERP	2024-06-24 00:08:40
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	289 kWh/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	255 m <sup>2</sup>

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

## Photos du bien



