



## Maison Charentaise à Etaules - Centre ville

ETAULES 17750

**597 300 € \***

\* 597 300 € honoraires inclus

570 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.79% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET LA TREMBLADE**

13 rue Foran  
17390 LA TREMBLADE

**05 46 76 04 04**

## Maison Charentaise à Etaules - Centre ville

Située à Étaules, au coeur de la Charente-Maritime, cette superbe maison charentaise de caractère, édifiée en 1890, offre un cadre de vie rare, alliant authenticité, volumes généreux et prestations de confort modernes.

Développant environ 260 m<sup>2</sup> habitables, cette propriété se compose de 9 pièces, dont 5 chambres, réparties sur deux niveaux.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un salon-séjour lumineux sublimé par une cheminée d'époque modernisée avec insert, une salle à manger, une cuisine ouverte aménagée et équipée, ainsi qu'une salle de jeux. L'espace nuit comprend une chambre avec coin douche, un WC indépendant, et une suite parentale disposant de son dressing, de sa salle de bains et de WC privatifs.

À l'étage, un vaste dégagement avec rangements dessert trois chambres supplémentaires, un atelier/bureau, une salle d'eau avec WC, ainsi que deux greniers, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement.

À l'extérieur, le terrain clos de plus de 1 600 m<sup>2</sup> accueille un jardin arboré, une piscine avec abri télescopique, deux terrasses, un carport pour deux véhicules, ainsi que plusieurs petites dépendances, parfaites pour le rangement ou des projets annexes.

La maison est en bon état général, équipée de menuiseries double vitrage et raccordée au tout-à-l'égout. Son exposition Est-Ouest garantit une belle luminosité tout au long de la journée.

Idéalement située à seulement 300 mètres des commerces, des écoles maternelle et élémentaire, et à environ 10 km des plages et du littoral, cette propriété bénéficie d'un emplacement recherché, à proximité de Royan, La Palmyre et Ronce-les-Bains.

Un bien rare, offrant un subtil mariage entre le charme de l'ancien et le confort contemporain, idéal en résidence principale ou maison de famille.

Prix : 597 300 €

Contactez votre agence Guy Hoquet La Tremblade pour plus d'informations ou organiser une visite.

261 m <sup>2</sup>	9 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	2 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Nombre étages	1
Distance Commerces	0.3 km
Régime fiscal	Droits d'enregistrement
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1890
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	3

Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Mixte
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Piscine	Oui
Date ERP	2024-04-10 14:59:41
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	206 kWh/m2 par an
Surface terrain	1648 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





