



## Maison à vendre à Meschers sur Gironde - 5 chambres, proche de la mer

MESCHERS SUR GIRONDE 17132

**474 000 € \***

\* 474 000 € honoraires inclus

450 350 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.25% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET ROYAN**

15 cours de l'Europe

17200 ROYAN

**0546221787**

## Maison à vendre à Meschers sur Gironde - 5 chambres, proche de la mer

EXCLUSIVITÉ - MAISON COMPRENANT 2 LOGEMENTS

Découvrez cette agréable maison datant de la fin du 19ème siècle, à vendre à proximité des falaises de Meschers sur Gironde.

Avec une surface habitable totale de 170 m<sup>2</sup>, cette propriété dispose de deux logements séparés. Une maison de 113 m<sup>2</sup> et un appartement de 58 m<sup>2</sup>.

La maison principale comprend en rez-de-chaussée surélevé : une très belle pièce à vivre de 47 m<sup>2</sup>, avec cheminée et cuisine ouverte, aménagée et équipée, une chambre de 13 m<sup>2</sup>, une salle d'eau et des wc. Le rez-de-jardin est composé d'un dégagement desservant trois chambres et une salle d'eau avec wc.

Un second logement indépendant dispose d'une entrée, un séjour de 31 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte, une mezzanine de 15 m<sup>2</sup>, une salle de bains et un wc.

La maison est construite sur un terrain de 598 m<sup>2</sup> et comprend un garage de 25 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un espace de stationnement extérieur pour plusieurs véhicules.

Construite en 1890, cette maison non mitoyenne allie charme de l'ancien et modernité. Profitez également d'un jardin et d'une terrasse pour vos moments de détente en extérieur.

Idéalement située à seulement 50 mètres de la falaise et à 900 m de la plage des Nonnes, vous aurez tout à portée de main. Les commerces du centre-ville et la place du marché sont situés à 400 mètres. Vous trouverez un supermarché à 700 mètres et le port à 800 mètres.

Ne manquez pas cette opportunité unique de devenir propriétaire dans un cadre idyllique. Contactez l'agence Guy Hoquet ROYAN pour plus d'informations et pour organiser une visite.

170.03 m²

7 pièce(s)

5  
chambres

2 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Distance Commerces	0.4 km
Distance Train	11 km
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	46.78 m2
Jardin	Oui
Année construction	1890
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Semi-ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière

Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Oui
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageFerme,Extérieur
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-01-24 08:59:00
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	183 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien











