



Charentaise atypique de 320 m² !

NIEUL LES SAINTES 17810

499 900 € *

* 499 900 € honoraires inclus

480 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.15% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET SAINTES

7 rue Pasteur
17100 SAINTES

05 54 55 15 70

Charentaise atypique de 320 m² !

Située à Nieul-lès-Saintes, dans un cadre paisible et verdoyant, cette superbe maison charentaise de 1870 entièrement rénovée en 2009 conjugue le charme de l'ancien et le confort moderne. Avec ses 320 m² habitables, ses 11 pièces, ses nombreuses dépendances et son terrain clos de 3 660 m², elle est idéale pour une grande famille, une activité de chambres d'hôtes ou un projet professionnel à domicile.

La Maison :

- 5 chambres spacieuses (dont 2 au RDC),
- 1 séjour lumineux pour vos moments de convivialité,
- 2 salles de détente ou bien-être,
- 1 cuisine équipée séparée + arrière-cuisine/buanderie,
- 1 salle de bain en rdc,
- 1 salle d'eau à l'étage,
- 2 WC séparés,
- 1 espace détente/bibliothèque.

Chalet indépendant de 18 m² (2022) avec salle d'eau + WC

Chauffage performant (poêle à granulés 2022, plancher chauffant, panneaux solaires, poêle à bois), fibre optique, excellente isolation (huisseries PVC double vitrage), adoucisseur d'eau, assainissement aux normes.

Les Extérieurs

Patio ouvert, une terrasse avec préau pour profiter des beaux jours, nombreuses dépendances : grange, bergerie, four à pain, atelier, local de stockage, verger, potager.

Terrain de 3 660 m² arboré, sans vis-à-vis, entièrement clos.

2 entrées distinctes permettant un usage mixte habitation/profession libérale

Côté logistique :

A 100 m de l'arrêt de bus scolaire, 10 min de l'hôpital, de l'autoroute et de la zone commerciale, 25 min des plages (Royan, Marennnes, Oléron), 1h de La Rochelle / 1h30 de Bordeaux !

Les plus :

Pas de gros travaux à prévoir, excellente rentabilité potentielle (gîte, chambres d'hôtes, télétravail), panneaux photovoltaïques générant 1 800 € de revenus/an, possibilité d'habitat partagé, multigénérationnel ou usage mixte

Cette demeure rare allie espace, charme et fonctionnalité dans un environnement privilégié. Une opportunité à ne pas manquer pour qui cherche une maison de caractère au calme, tout en restant proche de la ville et de la mer.

320 m²

10 pièce(s)

5
chambres

Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Nombre étages	1
Date ERP	2024-05-16 13:20:35
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	166 kWh/m ² par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1780€ et 2450€ au 01/01/2021

Photos du bien





