

# GUY HOQUET

## Charentaise centre-ville à Saint Georges Des Coteaux

SAINT GEORGES DES COTEAUX 17810

Guy HOQUET SAINTES

7 rue Pasteur  
17100 SAINTES

05 54 55 15 70

## Charentaise centre-ville à Saint Georges Des Coteaux

GUY HOQUET SAINTES vous présente ce gros coup de coeur assuré pour cette magnifique maison charentaise entièrement restaurée et décorée avec raffinement. Située en plein coeur de ville, elle offre un mode de vie pratique et agréable à pied : écoles, boulangerie, superette, coiffeur, bureau de presse, cabinet médical, dentiste ... La zone commerciale est à seulement 3 minutes, l'autoroute et l'hôpital à moins de 10 minutes, et les plages à 35 minutes.

À l'extérieur, la bâtisse se distingue dans un charmant jardin intime sans aucun vis-à-vis. Un salon de jardin moderne invite à profiter du soleil, tandis qu'un patio et une cuisine extérieure évoquent des moments de détente en toute tranquillité.

À l'intérieur, l'élégance et la couleur se mêlent harmonieusement. Les peintures mettent en valeur les éléments de décoration, alliant parfaitement modernité et authenticité : la porte d'entrée aux arabesques, la cheminée du séjour, et un escalier élégant apportent du cachet.

Le rez-de-chaussée offre un espace fluide comprenant une cuisine équipée avec électroménager haut de gamme, un séjour salon - salle à manger, ainsi qu'une cuisine d'été idéale pour profiter des beaux jours.

À l'étage, vous découvrirez une très belle chambre, un grand bureau, une salle de bain raffinée, ainsi qu'une chambre transformée en salle de lecture, une autre dédiée au dressing, et une chambre d'amis avec sa salle d'eau privée.

Le sous-sol comprend un cellier avec local technique, offrant un espace pratique et fonctionnel. La maison est entièrement clôturée, sécurisée par un portail électrique et un interphone. Un grand garage non attenant est proposé en option.

Côté techniques, cette maison bénéficie des dernières innovations : fenêtres PVC double vitrage 16 mm, volets en composite, radiateurs électriques pilotables à distance, ventilation mécanique par insufflation, poêle à granulés, clôture récente et système d'alarme.

163 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde	1 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Distance Train	8 km
Jardin	Oui
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	3
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Excellent
Cheminée	Poêle à granulés
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-07-01 10:07:59
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	212 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---