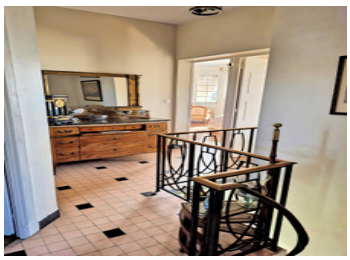
LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A35501VAB17 Prix: 333 600 EUR

Honoraires: 5 % TTC inclus charge acquéreur (317 750 EUR hors honoraires)

## Maison de caractère à l'élégance atypique



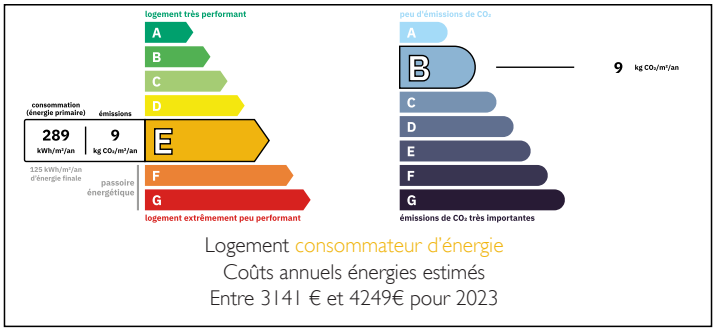
# INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Cozes |
| Département: | Charente-Maritime |
| Ch: | 4 |
| SdB: | 2 |
| Surface: | 144 m2 |
| Terrain: | 2893 m2 |

# RÉSUMÉ

Un bien rare, où le charme intemporel des années 60 se mêle à une rénovation contemporaine exigeante, dans un cadre paisible propice à une vie élégante et sereine.

# DPE




Logement consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 3141 € et 4249€ pour 2023

NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A35501VAB17 Prix: 333 600 EUR

Honoraires: 5 % TTC inclus charge acquéreur (317 750 EUR hors honoraires)

## TAXES LOCALES

| | |
|---|---|
| **Taxe foncière:** | **1020 EUR** |
| **Taxe habitation:** | **EUR** |

## NOTES

## DESCRIPTION

Idéalement implantée au cœur de son parc, dans un charmant village de campagne situé entre Saintes et Royan, cette villa d'architecte au caractère affirmé, construite dans les années 60, séduit par ses volumes généreux et attise la curiosité.
Récemment rénovée avec soin, dans le respect des matériaux et éléments d'origine, elle dévoile toute la richesse de son âme d'époque. Dès l'entrée, le ton est donné : l'escalier en granito, mis en valeur par sa rambarde mêlant acier et cuivre, apporte une signature singulière.

Côté confort, la maison bénéficie d'un système de pompe à chaleur réversible, assurant chauffage et climatisation pour une température idéale en toutes saisons, tout en maîtrisant les dépenses énergétiques. Un portail électrique vient compléter les prestations de confort au quotidien.

Le séjour, baigné de lumière grâce à ses larges fenêtres en bow-window, bénéficie d'une atmosphère chaleureuse et élégante, prolongée par un balcon filant. Dans son prolongement, une cuisine à la fois chic et fonctionnelle vient parfaire cet espace de vie. Une première chambre, pouvant aussi faire office de bureau, complète ce niveau.

L'escalier mène à l'étage, où le palier dessert deux belles chambres baignées de lumière, partageant une salle de bain rénovée avec goût, une penderie sur mesure et des toilettes séparées. Une troisième chambre, véritable suite intimiste avec sa salle d'eau privative, offre une vue imprenable sur les paysages environnants, baignée de calme et de verdure.

À l'extérieur, le parc arboré de 2 893 m² constitue un véritable écrin, laissant libre cours aux projets paysagers,...

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr