



## SEMUSSAC / Plain pied - maison T6 (149 m<sup>2</sup>) 103 m<sup>2</sup> habitable / terrain : 634M2

SEMUSSAC 17120

**298 000 € \***

\* 298 000 € honoraires inclus

282 500 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.49% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET MASSY**

4 rue Gambetta

91300 MASSY

**01 69 53 82 60**

## SEMUSSAC / Plain pied - maison T6 (149 m<sup>2</sup>) 103 m<sup>2</sup> habitable / terrain : 634M2

COUP DE COEUR / En vente à moins de 10 mn de l'océan Atlantique et à quelques kilomètres de Saintes, et Royan, Guy Hoquet vous présente cette maison de 6 pièces de 103 m<sup>2</sup> (149M2 Utile) et de 634 m<sup>2</sup> de terrain à SEMUSSAC (17120).

Cette maison, avec vue sur jardin, est orientée est-ouest. Elle s'organise comme suit : D'une entrée avec placard dressing aménagé, un grand salon avec cuisine ouverte équipée (54m<sup>2</sup>) avec cheminée insert et salle à manger donnant sur une véranda de 17 m<sup>2</sup>, quatre chambres avec placards. Elle dispose aussi d'une salle de bains avec fenêtre, double vasque et douche, et d'une buanderie avec accès jardin. WC indépendant avec fenêtre.

Concernant votre véhicule, elle dispose d'un garage de 25 m<sup>2</sup> (avec mezzanine) et de deux emplacements extérieur (possibilité de stationner un camping-car)

SEMUSSAC, à 15 mn de Royan, 10 mn des plages de Meschers sur Gironde et 1,4 km des commerces de proximité (U Express-Boulangerie Tabac/presse), joli pavillon de plain-pied construit en 2005 dans un quartier résidentiel au calme.

L'École Élémentaire Semussac et l'École Maternelle Semussac sont implantées à moins de 10 minutes à pied. Côté transports en commun, on trouve deux gares (Saujon et Royan) à moins de 10 minutes en

voiture. La nationale N150 est accessible à 9 km. Vous trouverez une bibliothèque et un tennis à quelques minutes. Il y a également un restaurant, un supermarché, une boulangerie et deux commerces.

Travaux récents : Store 2007, Véranda 2017, Remplacement moteurs des volets 2017, Carrelage 2023, Isolation garage 2023, Clôture 2024, Sèche serviettes 2023 et Douche 2018.

Énergie, consommation ou émissions de gaz à effet de serre, voilà des points-clés importants à avoir en tête lorsque l'on songe à acheter. Cette maison est classée C pour ce qui est des performances énergétiques (classe énergie) (165 kWh/m<sup>2</sup> annuels) et A en ce qui concerne la classe climat (de l'ordre de 5 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 980 € et 1 326 €.

Son prix de vente est de 298 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 5,5 % TTC.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Découvrez toutes les originalités de cette maison à vendre en prenant RDV avec votre agence immobilière Guy Hoquet.

103 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	2 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Jardin	Oui
Année construction	2005
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Radiants
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	2
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	165 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien



