



## Maison exceptionnelle à Surgères – Proche gare et centre-ville

Surgères 17700

**335 000 € \***

\* 335 000 € honoraires inclus

319 000 € Hors Honoraires

Honoraires : à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET SURGERES**

22 Place de l'Europe

17700 SURGÈRES

**0546272737**

## Maison exceptionnelle à Surgères – Proche gare et centre-ville

Incroyable maison particulièrement bien entretenue située à deux pas de la gare et du centre-ville, idéale pour une résidence principale ou un projet mixte habitation/activité.

Vous serez tout de suite séduit par son potentiel, son charme et sa polyvalence.

En rez-de-chaussée, cette maison offre une belle pièce de vie et une cuisine dînatoire parfaitement aménagée et équipée qui ouvre sur une terrasse avec une vue dégagée où vos petits déjeuners d'été seront des plus agréables. Cet espace de vie de presque 40 m2 peut aisément être agrandi de 20m2 supplémentaires tout en conservant une suite parentale à ce niveau permettant ainsi de vivre de plain-pied.

A l'étage une grand palier utilisable en bureau, deux chambres avec pierres apparentes et salle d'eau avec WC.

En sous-sol, vous retrouverez une grande pièce particulièrement lumineuse, une entrée indépendante accessible depuis le jardin, une cuisine, un espace douche et WC : idéal pour un logement indépendant en location, recevoir sa famille en toute intimité ou créer une activité indépendante. Cet espace est relié à la maison pour également optimiser son utilisation.

Contactez notre agence pour plus d'informations ou pour organiser une visite.

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)

170 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

3 sde

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	170 kWh/m <sup>2</sup> par an
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Pompe à chaleur, Climatisation réversible
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Année construction	1933
Salle(s) d'eau	3
WC	3
Surface terrain	521 m <sup>2</sup>

Photos du bien





