



## Charentaise magnifique vue Estuaire

435 875 €

268 m<sup>2</sup>

8 pièces

saint dizant du gua

chauffage central sur les 2 parties (2 chaudières) possibilité adapter une pompe à chaleur sur l'installation centralisée ou géothermie (sous devis)



Très rare

Surface	268.00 m <sup>2</sup>
Séjour	53 m <sup>2</sup>
Superficie du terrain	01 ha 60 a 55 ca
Pièces	8
Chambres	4
Niveaux	2
Salle de bains	1
Salle d'eau	1
WC	2 Indépendant
Epoque, année	1800
État général	En bon état
Vue	Mer
Exposition	Est-Ouest
Electricité	Electrique
Chauffage	Fioul
	Individuel
Ouvertures	Bois/PVC, Double vitrage
Assainissement	Individuel, Non conforme
Cuisine	Non équipée, Indépendante
Ameublement	Non meublé
Stationnement int.	3 sous auvent 55m2+ garage 35m2

---

Référence 1405 Propriété Charentaise dans un lieu d'exception avec vue en hauteur plein Estuaire. Le bien se compose de 2 parties : 1ère partie de 134m2 habitables comprenant un salon/ séjour traversant 53m2(cheminée avec poêle à bois) cuisine 13m2, une véranda 53m2 donnant sur parc côté estuaire, 2 chambres contiguës de 16m2 chacune, 1 salle de bains/chaufferie, cave.

Seconde partie de maison de 124m2 restée dans son style purement charentais comprenant de plain-pied : cuisine 20m2, (cheminée) salle à manger 30m2 (cheminée) chambre 31,60m2 (cheminée) dégagement avec WC séparé + salle d'eau et petite chaufferie A l'étage 1 chambre (bleue) de 30m2 (cheminée) + deux parties de combles de 35 et 32m2 aménageables présence de fenêtres (situés au dessus salle à manger et chambres rez-de-chaussée de la 1ère partie)

Divers espaces d'annexes : Garage ouvert attenant à la maison 55M2+ Garage 35M2,+Atelier+Petits chais.

Moulin (arasé) idéal point de vue.laissant cours à vos idées déco. Propriété permettant d'y séjourner ou d'y vivre tout de suite, la seconde partie sans grosses rénovations (chauffage central) vous donnera l'opportunité de vous faire un réel plaisir de créativité avec ses atouts de l'ancien. Magnifique parc arboré (fruitiers , massif , arbres d'ornement) Propriété authentique devenu rare! N'hésitez pas, une visite s'impose! A seulement 1h de Bordeaux et 40mn de Meschers et de ses plages !

**(autres photos à venir )**

Mandat N° 1405. Honoraires inclus de 3.78% TTC à la charge de l'acquéreur. Prix hors honoraires 420 000 €.

Les points forts :

- Pleine vue estuaire
- possibilité rentabilité gîte ou chambres d'hôtes
- Très beau parc

- 
- Niveau 0 :
- MAISON 1 Habitable = 134m<sup>2</sup>  
: m<sup>2</sup>
  - Partie maison 2 à rénover =  
124 m<sup>2</sup> : m<sup>2</sup>
  - wc indépendant : 1,30 m<sup>2</sup>
  - dégagement vers cuisine  
& espace nuit : 10 m<sup>2</sup>
  - cuisine non équipée donnant  
sur véranda : 13,30 m<sup>2</sup>
  - chambre 2 /parquet/fenêtre  
pvc : 16,40 m<sup>2</sup>
  - chambre 1 /parquet/fenêtre  
pvc : 16,50 m<sup>2</sup>
  - cuisine cheminée escalier  
évier poutres apparentes : 20  
m<sup>2</sup>
  - salle à manger cheminée  
charentaise /parquet : 30 m<sup>2</sup>
  - chambre cheminée  
charentaise /parquet : 31,60 m<sup>2</sup>
  - salle d'eau : 4,85 m<sup>2</sup>
  - Véranda donnant côté  
estuaire et parc : 53 m<sup>2</sup>
  - salon ouvert sur salle à  
manger : 53 m<sup>2</sup>
  - salle de bains années 80 :  
6,60 m<sup>2</sup>
  - dégagement (chaudière) vers  
wc et sde : 6,85 m<sup>2</sup>
- Niveau 1 :
- chambre à rénover : 30,55 m<sup>2</sup>
  - combles à agencer  
(fenêtre/charpente : 32 m<sup>2</sup>
  - Comble à agencer  
(fenêtre/charpente apparente) :  
35 m<sup>2</sup>
- Description des pièces

- 
- auvent garage : 52 m<sup>2</sup>
  - remise : 28 m<sup>2</sup>
  - petit garage : 19 m<sup>2</sup>
  - chai : 22 m<sup>2</sup>
  - chai : 22 m<sup>2</sup>
  - atelier : 22 m<sup>2</sup>
  - chaufferie maison 1 : 19 m<sup>2</sup>
  - cave maison 1 : 27 m<sup>2</sup>
  - Garage indépendant /parc : 35  
m<sup>2</sup>
  - Petit moulin vue estuaire : 4  
m<sup>2</sup>
- Description des annexes



**ESTUAIR'IMMO**

79 grande rue  
17120 Mortagne-sur-Gironde  
[www.estuairimmo.fr](http://www.estuairimmo.fr)  
[estuairimmo@orange.fr](mailto:estuairimmo@orange.fr)  
05 46 74 45 35



### Consommations énergétiques

Logement économe



Logement énergivore (kWh/m².an)

### Émission de gaz à effet de serre

Faible émission de GES



Forte émission de GES (kg CO2/m².an)