

* SOUS OFFRE *. Maison individuelle, 4 chambres, 3 salles de bain, avec charme, caractère.



INFORMATION

Ville:	Mons
Département:	Charente-Maritime
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	235 m ²
Terrain:	3600 m ²

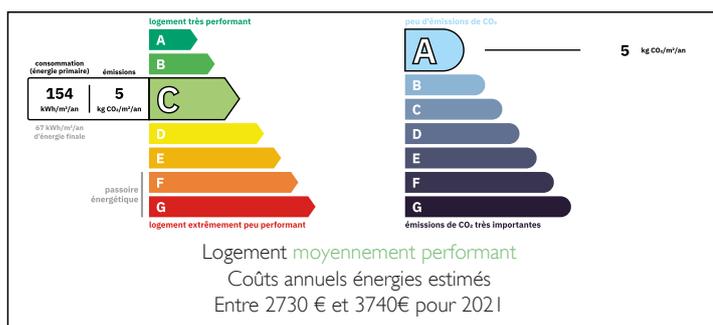
RÉSUMÉ

Nichée au cœur des prestigieux vignobles de la région de Cognac, cette propriété est une véritable pépite, rare sur le marché. C'est sans aucun doute mon coup de cœur !

Rénovée avec un soin exceptionnel, cette maison conjugue élégamment modernité et authenticité. Réalisée selon des normes très élevées, elle allie équipements contemporains et techniques de pointe tout en préservant le charme et le caractère d'origine. Baignée de lumière grâce à son exposition plein sud, chaque pièce offre une vue imprenable sur le jardin. L'ensemble de la maison est équipé de double vitrage récent et de volets de haute qualité, garantissant confort et isolation.

La cuisine moderne, avec son îlot central, s'ouvre sur une terrasse ensoleillée, idéale pour les repas en plein air. Vous trouverez également une buanderie séparée et une salle d'eau au rez-de-chaussée, pour

DPE



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.



DESCRIPTION

Le système de chauffage, récemment installé, est non seulement réactif et économique, mais il assure également une température agréable tout au long de l'année, que ce soit en hiver ou en été.

Les panneaux solaires de haute performance génèrent de l'électricité, avec un contrat EDF en place jusqu'en 2043, garantissant des économies substantielles. Le jardin, entièrement clos, offre un espace privé et paisible, avec un grand atelier/dépendance et un abri couvert pour voitures.

Les toitures sont récentes, et la fosse septique ainsi que l'installation électrique sont conformes aux normes actuelles.

Idéalement située, à seulement 7 km de Matha, 12 km de Cognac et 70 km des plages de sable, cette propriété combine parfaitement tranquillité et accessibilité. Ne manquez pas cette opportunité unique de posséder une maison d'exception au cœur de la Charente.

Détails de la maison :

Rez-de-chaussée :

- Entrée : 17 m² avec portes récentes en aluminium à l'avant et à l'arrière.
- Salon : 35 m² avec poêle à bois, parfait pour créer une ambiance chaleureuse.
- Salle de jeux : 10 m², idéale pour les enfants ou comme espace polyvalent.
- Cuisine : 36 m², entièrement équipée avec un îlot central et un poêle à bois.
- Une seconde entrée mène à une salle d'eau avec WC, ainsi qu'à une arrière-cuisine de 21 m² équipée de placards intégrés et d'une porte donnant sur l'extérieur.

Premier étage :

- L'escalier mène à un couloir qui dessert toutes les chambres...

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES