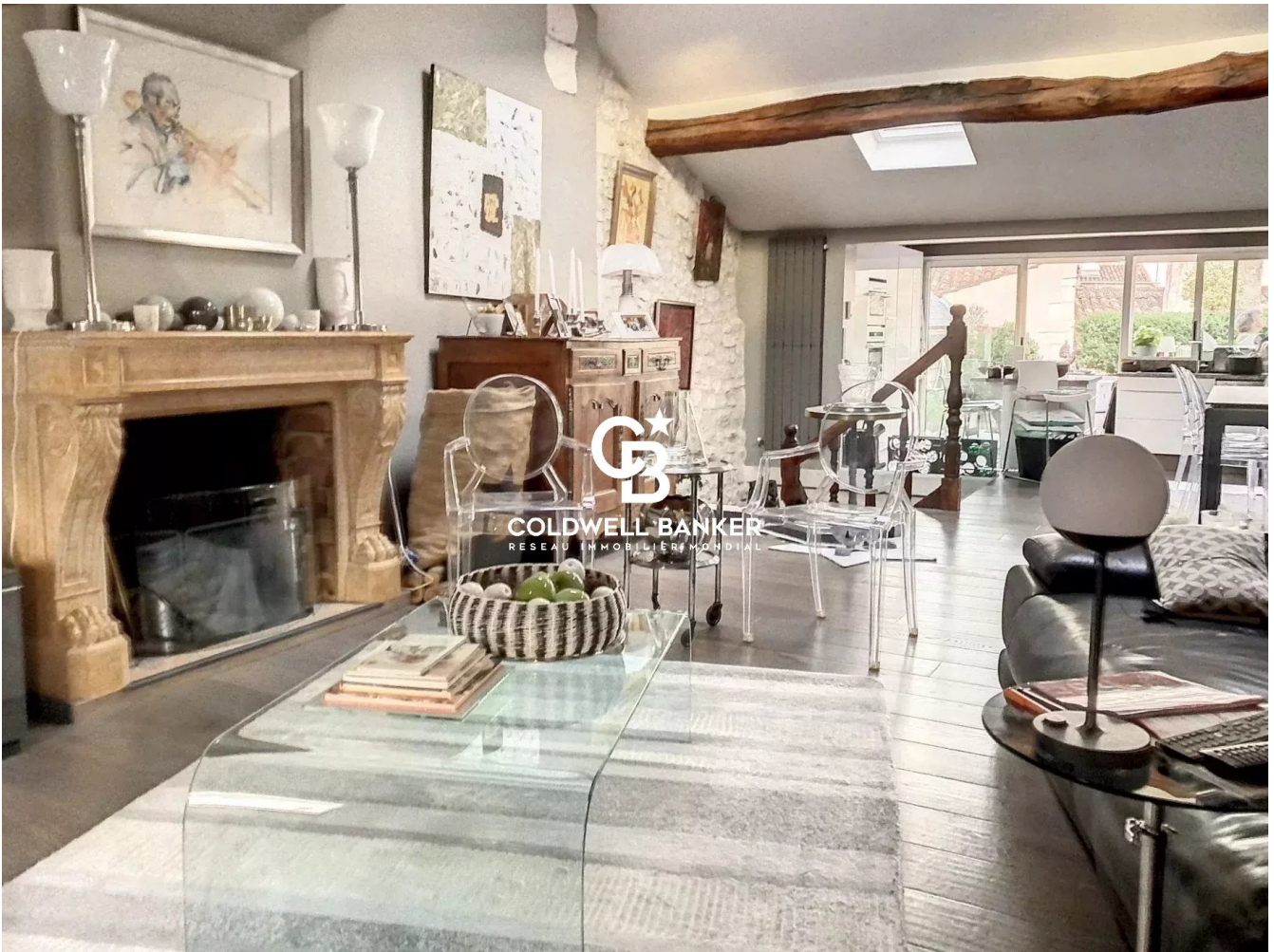


Maison Saintes 300 m²



PRIX DE VENTE : 490 000 €

EMAIL : IMMOBILIERE@COLDWELLBANKER.FR

EXCLUSIVITÉ

DESCRIPTION

Situé au cœur du centre historique de Saintes, sur la très prisée rive gauche, cet immeuble de caractère en pierre, édifié aux XVII^e et XVIII^e siècles, incarne une opportunité patrimoniale rare, conjuguant emplacement d'exception, prestige architectural et potentiel d'exploitation élevé.

L'immeuble se distingue par une configuration technique remarquable permettant l'implantation d'un ascenseur desservant l'ensemble des niveaux, du rez-de-chaussée au dernier étage, garantissant un confort d'usage optimal et une valorisation durable de l'actif.

En rez-de-chaussée, un local commercial d'environ 140 m², bénéficiant d'une visibilité remarquable et d'un emplacement stratégique, offre un rendement locatif immédiat ou la possibilité d'y implanter une activité professionnelle. Les accès totalement indépendants entre les espaces commerciaux et résidentiels assurent une parfaite séparation des usages, répondant aux attentes des investisseurs les plus exigeants.

Les étages accueillent un triplex d'exception, entièrement rénové avec des prestations haut de gamme, sublimant le charme de l'ancien par une approche contemporaine élégante. Les volumes généreux et la luminosité remarquable mettent en valeur un vaste séjour avec cuisine équipée haut de gamme et cheminée, plusieurs chambres dont une suite parentale, ainsi qu'un grand bureau, idéal pour une activité professionnelle ou un usage résidentiel raffiné.

Le triplex bénéficie d'un confort technique de premier ordre, avec une climatisation intégrée et des menuiseries en aluminium à double vitrage, garantissant une isolation thermique et acoustique optimale, ainsi qu'un bien-être absolu en toute saison.

L'ensemble s'ouvre sur une terrasse intimiste, offrant une vue imprenable sur la cathédrale de Saintes, véritable signature visuelle et émotionnelle de ce bien d'exception.

Cet immeuble offre une flexibilité patrimoniale rare : investissement locatif sécurisé, usage mixte professionnel et résidentiel, ou détention d'un actif immobilier de prestige à forte valeur ajoutée, en plein cœur de ville et à proximité immédiate de l'ensemble des commodités.

Un actif immobilier premium, alliant élégance, rentabilité et pérennité, au sein d'un secteur emblématique de Saintes.

CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Maison	Surface :	300.0 m ²	Taxe foncière :	2 €
NB de pièces :	10 pièces	NB de chambres :	3 chambres		

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

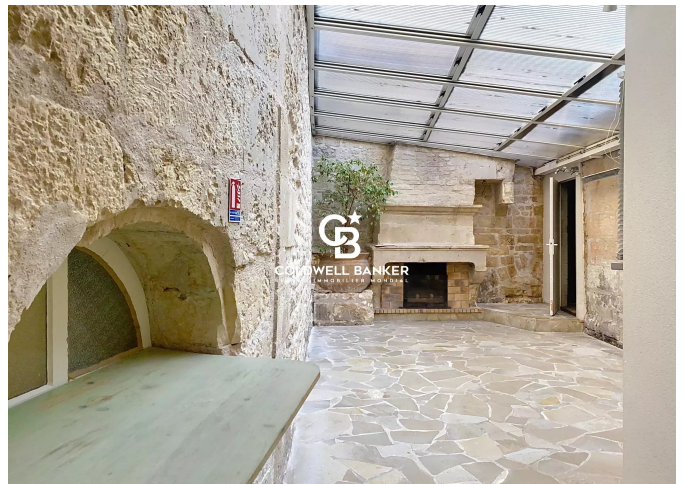
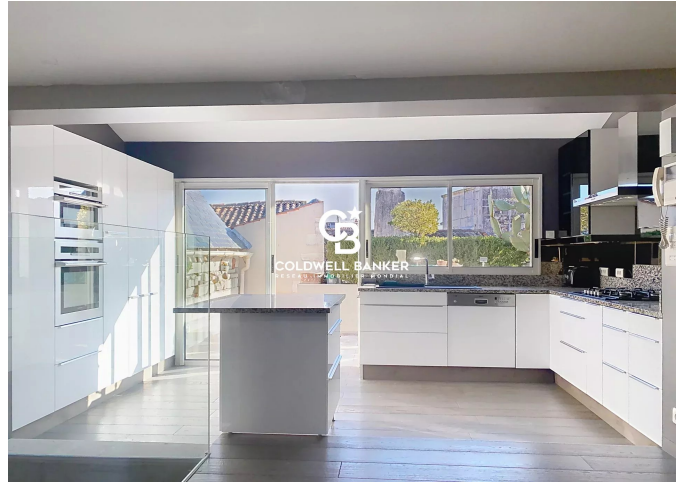
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : D 175

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : D 31



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY



22 Cours National Michel BARON
France, 17100, Saintes



TÉL : +33546977797
immobiliere@coldwellbanker.fr