



## Maison de caractère (201m<sup>2</sup>) en pierre située dans une commune de la CDA à 12 kms de La Rochelle avec toutes ses commodités.

LA ROCHELLE 17000

**750 000 € \***

\* 750 000 € honoraires inclus

715 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.9% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET LA  
ROCHELLE OUEST

61 rue du Lignon  
17000 LA ROCHELLE

05 46 01 04 04

## Maison de caractère (201m<sup>2</sup>) en pierre située dans une commune de la CDA à 12 kms de La Rochelle avec toutes ses commodités.

Maison de caractère (201m<sup>2</sup>) en pierre située dans une commune de la CDA à 12 kms de La Rochelle avec toutes ses commodités.

Cette rénovation récente de très belle qualité vous séduira avec ses 200m<sup>2</sup> habitables, son jardin arboré, 3 abris de jardin d'environ 10m<sup>2</sup> chacun, sa piscine chauffée avec volet électrique (2020).

Le tout sur une parcelle de 753 m<sup>2</sup> avec un 2ème accès donnant sur le jardin arrière.

Elle se compose au rez-de-chaussée d'une entrée spacieuse, d'une pièce de vie traversante, une cuisine aménagée haut de gamme, un WC et une suite parentale avec dressing et salle de bains.

Garage à vélos et cellier.

A l'étage, 4 belles chambres de 11m<sup>2</sup>, 15m<sup>2</sup>, 19m<sup>2</sup> et 20m<sup>2</sup>, une salle d'eau et WC indépendant, une pièce de 10m<sup>2</sup> pouvant être un bureau, pièce de jeux, etc...

Elle bénéficie également de panneaux solaires (rendement d'environ 2 500€ /an).

La maison est entièrement sécurisée par un système d'alarme.

Maison coup de coeur avec ses murs en pierre, sa belle parcelle avec piscine, sa cheminée, ses volumes

et sa rénovation de qualité.

Énergie, consommation ou émissions de gaz à effet de serre, voilà des facteurs importants à avoir en tête lorsque l'on souhaite acheter. Cette maison a une classe énergétique C (99 kWh/m<sup>2</sup>/an). Quant à la classe climat, cette dernière est notée A, ce qui implique de très faibles émissions de gaz à effet de serre (4 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 1 627 € et 1 627 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2018.

Cette maison est proposée à l'achat pour 750 000 €. Le prix net est de 715 000€. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 4,90 % soit 35 000 € 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).

Ce bien est proposé par Hugo BUCCI, Agent Commercial en immobilier immatriculé au Registre Spécial des Agents Commerciaux (RSAC) au Tribunal de Commerce de LA ROCHELLE sous le numéro 880 078 621.

Envie d'en savoir plus sur cette maison de 6 pièces à vendre ? Prenez contact avec notre agence Guy Hoquet LA ROCHELLE OUEST.

Référence annonce : 7884

201.35 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	1 sde
-----------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	40 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non

Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Excellent
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2024-01-11 20:17:46

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

190 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1958€ et 2650€ au 11/01/2024

## Photos du bien





