



## ANGOULINS : maison T5 (110 m<sup>2</sup>) à vendre

ANGOULINS 17690

**346 500 € \***

\* 346 500 € honoraires inclus

330 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET LA  
ROCHELLE OUEST

61 rue du Lignon

17000 LA ROCHELLE

05 46 01 04 04

## ANGOULINS : maison T5 (110 m<sup>2</sup>) à vendre

MAISON 5 PIÈCES LUMINEUSE - AVEC TERRASSE

En vente : à 3 km de l'océan Atlantique et à quelques kilomètres de La Rochelle, à ANGOULINS (17690), nous sommes ravis de vous présenter cette maison de 5 pièces exposée sud-ouest de 110 m<sup>2</sup>. Au rez-de-chaussée, on trouve un séjour de 21 m<sup>2</sup>, une chambre de 10 m<sup>2</sup>, une cuisine et un cellier. Le premier étage inclut, quant à lui, quatre chambres de 9 m<sup>2</sup> à 12 m<sup>2</sup>, un dressing et une salle de bains. La maison possède des radiateurs alimentés au gaz.

Avec une terrasse et un jardin, gagnez en confort et en espace. Le terrain du bien s'étend sur 223 m<sup>2</sup>. La maison dispose également d'une cave de 4 m<sup>2</sup> et d'un chai à rénover d'environ 60 m<sup>2</sup>. I

Il s'agit d'une maison mitoyenne des années 20 de 2 niveaux qui va demander des travaux de rénovation.

Il y a l'École Élémentaire Jean Moulin Angoulins et l'École Maternelle Marie Curie Angoulins à moins de 10 minutes à pied. Niveau transports, on trouve la gare Angoulins sur Mer dans les environs. Quatre nationales sont accessibles à moins de 10 km. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur une bibliothèque et deux tennis à quelques minutes à peine. Il y a aussi des restaurants, des commerces, des boulangeries, deux supermarchés, quatre boucheries-charcuteries et une supérette.

Cette maison a une classe énergétique E (284 kWh/m<sup>2</sup>/an). Côté émissions de gaz à effet de serre, la classe climatique est également notée E (chiffre annuel : 62 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 1 970 € et 2 710 € en 2021.

Elle est à vendre pour la somme de 346 500 € (dont 5% d'honoraires agence à la charge de l'acquéreur).

Ce bien est présenté par Olivier DEPOORTER - EI - agent commercial en immobilier immatriculé au RSAC La Rochelle sous le numéro 509 371 308.

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).

N'hésitez pas à prendre contact avec notre agence immobilière Guy Hoquet LA ROCHELLE OUEST pour une première visite de cette maison à vendre.

Référence 7956

110 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	4 chambres	1 sdb
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	21.5 m2
Jardin	Oui
Année construction	1929
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Oui
Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1

Cuisine	Nue
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Cheminée	Foyer ouvert
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2024-04-03 22:30:29
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	284 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1970€ et 2710€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien





