



## Maison T7 (184 m<sup>2</sup>) en vente à LA ROCHELLE

LA ROCHELLE 17000

**1 099 000 € \***

\* 1 099 000 € honoraires inclus

1 046 667 € 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

## Maison T7 (184 m<sup>2</sup>) en vente à LA ROCHELLE

EXCLUSIVITÉ - MAISON 7 PIÈCES AVEC ESPACE SPA

À vendre : Localisée à LA ROCHELLE (17000), en plein cœur du quartier de La Genette, nous vous présentons cette maison de 7 pièces au calme exposée sud, de 184 m<sup>2</sup> et de 40 m<sup>2</sup> supplémentaires en rez-de-jardin sur plus de 320 m<sup>2</sup> de terrain.

Il s'agit d'une maison des années 60 entièrement rénovée avec goût et avec des matériaux de qualité. Au rez-de-chaussée se trouvent un hall, une chaufferie, un cellier, une buanderie et un wc.

Au premier étage, vous pouvez profiter d'un espace de vie traversant de plus de 60 m<sup>2</sup> avec une magnifique cuisine équipée. Vous accéderez directement sur une terrasse couverte par une pergola bioclimatique. Un wc vient compléter ce niveau.

Au deuxième étage, une pièce palière dessert une suite parentale de près de 18 m<sup>2</sup>, deux chambres de 10 m<sup>2</sup> et 13 m<sup>2</sup> et une salles d'eau et wc.

Une dépendance d'environ 40 m<sup>2</sup> vous proposera une suite parentale et un espace détente avec un spa.

La maison est équipée d'un chauffage au sol.

Elle est équipée de la fibre.

Deux places de parking et un garage sont prévus pour stationner les véhicules.

La maison se trouve dans un quartier calme et recherché. Il y a des établissements scolaires (de la maternelle au lycée) à moins de 10 minutes à pied, tout comme deux structures d'accueil pour les

enfants en bas âge. L'aéroport La-Rochelle-Ile-De-Re est accessible à 4 km. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur des restaurants, des boulangeries, des commerces, des boucheries-charcuteries, trois supérettes et trois épiceries.

Cette maison est très intéressante du côté énergie. Pour ce qui est de la classe énergie, la notation est B (85 kWh/m<sup>2</sup>/an), en ce qui concerne la classe climat, la note attribuée est A (chiffre annuel : 2 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 990 € et 1 370 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2021. Son prix de vente est de 1 099 000 € (dont 5% d'honoraires agence).

Ce bien vous est proposé 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).

Une visite virtuelle est disponible sur simple demande.

Votre agence immobilière Guy Hoquet LA ROCHELLE OUEST vous invite à découvrir toutes les originalités de cette maison en vente en prenant RDV avec l'un de nos conseillers immobilier.

Référence 8014

184.5 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	4 chambres	3 sde	2 parking(s)
----------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	54.72 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1960
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Mixte alu et pvc
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	3

WC	4
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/eau
Etat intérieur	Très bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur,GarageFerme
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Oui
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2024-06-13 10:34:07
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	85 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

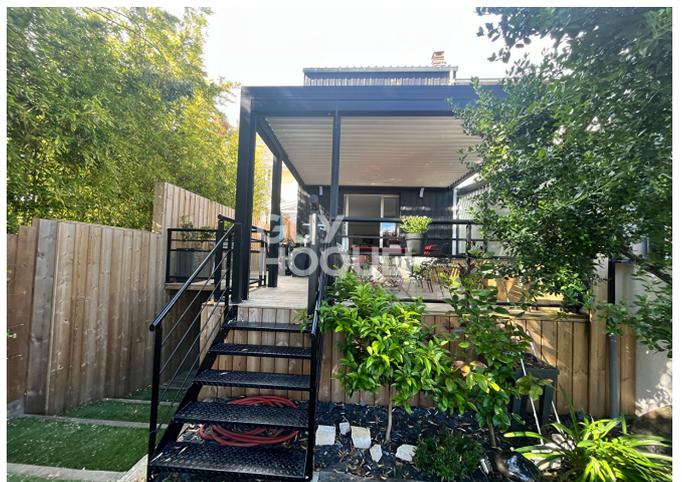
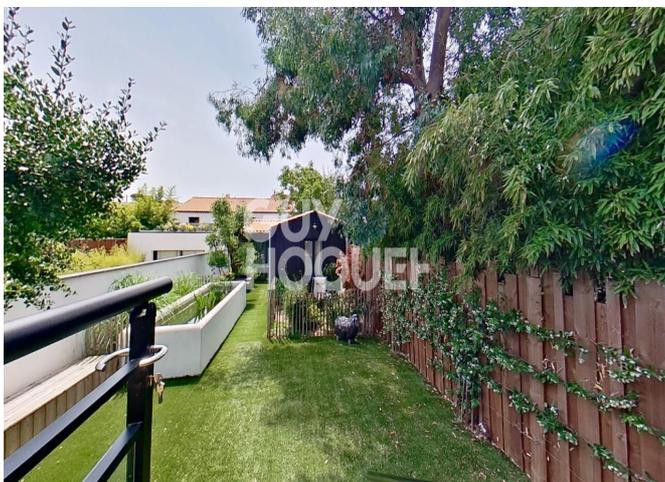
GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 990€ et 1370€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien



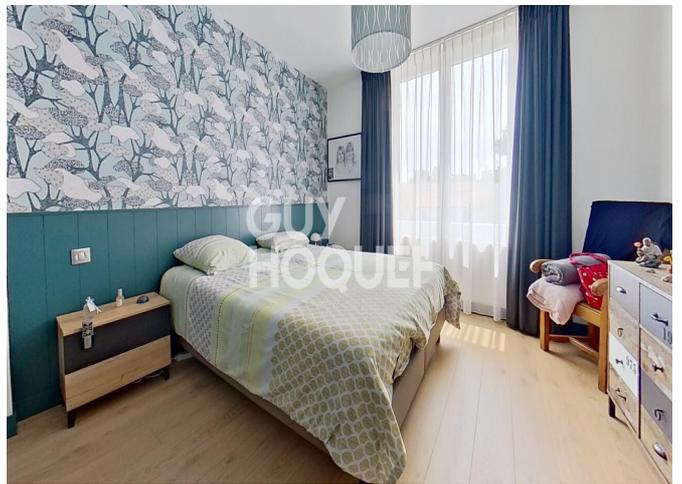
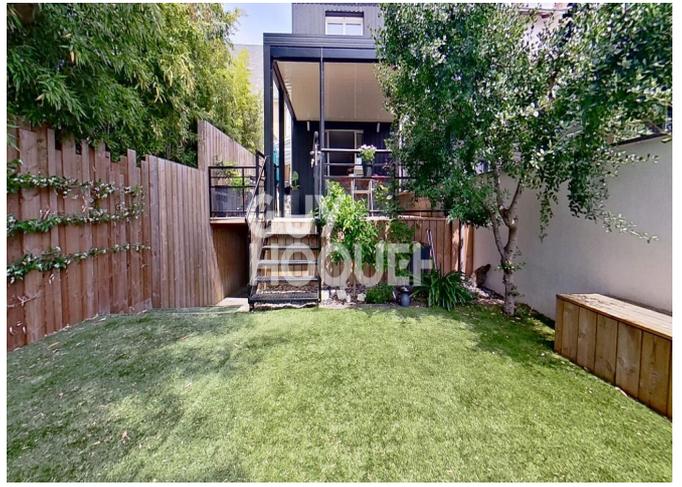


Photo du bien



Photo du bien



Photo du bien



Photo du bien



Photo du bien

