



## VENTE d'une maison de 6 pièces (86 m<sup>2</sup>) à SAINT XANDRE

SAINT XANDRE 17138

**283 500 € \***

\* 283 500 € honoraires inclus

270 000 € 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

## VENTE d'une maison de 6 pièces (86 m<sup>2</sup>) à SAINT XANDRE

MAISON 5 PIÈCES LUMINEUSE

À vendre : à 6 km de l'océan Atlantique et à 9 km de La Rochelle, votre agence Guy Hoquet LA ROCHELLE OUEST est ravie de vous présenter à SAINT XANDRE (17138), cette maison de 5 pièces orientée ouest de 86 m<sup>2</sup> et de 256 m<sup>2</sup> de terrain.

Il s'agit d'une maison datant des années 1800/1900 et de bon standing. Au premier étage, vous pouvez accéder à deux chambres de 11 m<sup>2</sup> chacune et une salle d'eau. Au deuxième étage, une pièce palière dessert deux chambres de 7 m<sup>2</sup> et 9 m<sup>2</sup> et un bureau. Cette maison est équipée de radiateurs alimentés au gaz. Elle est en bon état général avec un extérieur en très bon état.

De l'espace supplémentaire est fourni par un jardin de 200 m<sup>2</sup>. Pour une meilleure isolation thermique, les fenêtres sont à double vitrage.

Cette maison se trouve à deux minutes des écoles. Niveau transports en commun, il y a les gares La Rochelle Porte Dauphine, La Rochelle et Aytré Plage à moins de 10 minutes en voiture. Quatre nationales et l'aéroport La-Rochelle-Ile-De-Re sont accessibles à moins de 8 km. Vous trouverez un tennis à proximité du bien. On trouve également des restaurants, quatre commerces, deux boulangeries, un supermarché, une boucherie-charcuterie et un bureau de poste.

Elle est proposée à l'achat pour 283 500 €. Le prix net est de 270 000 €. Honoraires à la charge de

l'acquéreur : 5 % du prix du bien soit 13 500 € TTC.

Cette maison affiche une classe énergie D qui découle d'une consommation énergétique à hauteur de 218 kWh/m<sup>2</sup>/an. La classe climat est aussi notée D (36 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 1 320 € et 1 840 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2021.

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).

Découvrez toutes les originalités de cette maison en vente en prenant RDV avec notre agence immobilière Guy Hoquet LA ROCHELLE OUEST.

Ce bien est proposé par Lucie BERTON, Agent Commercial en immobilier immatriculée au Registre Spécial des Agents Commerciaux (RSAC) au Tribunal de Commerce de LA ROCHELLE sous le numéro 895 243 269 R.S.A.C. La Rochelle.

Référence de l'annonce : 8023

86 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	1 sde
-------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Accès Ecole	2 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1800
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée

Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	Bon
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2024-06-25 12:47:10
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	218 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1320€ et 1840€ au 01/01/2021

Photos du bien





