



## Maison à vendre à La Rochelle - Référence 8141

LA ROCHELLE 17000

**359 900 € \***

\* 359 900 € honoraires inclus

342 761 € 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 à vendre à La Rochelle - Référence 8141

Découvrez cette charmante maison à vendre, située dans le secteur prisé de Bel Air à La Rochelle. Avec une superficie de 80m<sup>2</sup>, cette maison de style années 50 dispose de 4 pièces, dont 2 chambres, et est idéale pour une famille (Possibilité de créer un bureau ou une petite chambre en plus). Le bien est exposé Est-Ouest, offrant une belle luminosité, notamment dans le séjour traversant de 25.30 m<sup>2</sup>. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur avec radiateurs.

À l'extérieur, vous profiterez d'un jardin avec une terrasse. La maison est équipée de fenêtres en PVC double vitrage et d'un assainissement tout à l'égout. Vous disposerez également d'une cave de près de 35m<sup>2</sup>. Le bien nécessite quelques travaux de rénovation

Située à proximité du centre-ville, vous trouverez le groupe scolaire Bernard Palissy, le collège Jean Guiton, ainsi que l'école élémentaire Réaumur à quelques pas. Le centre Leclerc de Lagord est également à proximité, facilitant vos courses quotidiennes.

L'énergie et sa consommation sont dorénavant des points-clés d'achat primordiaux. Cet appartement est classé C en ce qui concerne la classe énergie (141kWh/m<sup>2</sup> annuels) et A pour ce qui est de la classe climatique (chiffre annuel : 4 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 910 € et 1270 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2021, 2022, 2023.

Cette propriété est une exclusivité de l'agence Guy Hoquet LA ROCHELLE OUEST, au prix de 359900 € (dont 5% d'honoraires agence à la charge de l'acquéreur). Ne manquez pas cette opportunité dans un

secteur calme et agréable.

Ce bien de caractère vous est présenté par Jessica GAUTHERON - EI - agent commercial en immobilier immatriculé au RSAC La Rochelle sous le numéro 949 481 287

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 de ce bien est disponible.

Contactez notre agence immobilière Guy Hoquet LA ROCHELLE OUEST pour obtenir de plus amples renseignements en précisant la référence 8141

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

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	25.3 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1948
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Meublée
Exposition Séjour	EST-OUEST

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Pompe à chaleur
Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	141 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Photos du bien





