



## Maison familiale de 100 m<sup>2</sup> avec jardin véranda et potentiel d'agrandissement. Un havre de paix à Ballon

BALLON 17290

**215 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AYTRÉ  
PAYS ROCHELAIS**

28 Avenue Edmond Grasset  
17440 AYTRÉ

**05 48 17 26 50**

## Maison familiale de 100 m<sup>2</sup> avec jardin véranda et potentiel d'agrandissement. Un havre de paix à Ballon

Découvrez cette maison pleine de charme, idéale pour une famille en quête de confort et de tranquillité. Avec ses 5 pièces dont 3 chambres, elle est habitable immédiatement tout en offrant un beau potentiel d'agrandissement pour répondre à vos envies.

Ses atouts :

Surface habitable de 100 m<sup>2</sup> répartis sur 5 pièces dont 3 chambres lumineuses

Terrain de 353 m<sup>2</sup> parfait pour profiter de l'extérieur en toute sérénité

Cuisine indépendante aménagée et équipée idéale pour vos moments de convivialité

Confort assuré avec une pompe à chaleur air/air des fenêtres en PVC double vitrage et des volets en bois

Une salle de bain une salle d'eau et 2 WC pour plus de praticité

Une véranda lumineuse idéale pour savourer la lumière naturelle en toute saison

Cette maison située dans un environnement calme et agréable est prête à vous accueillir dès aujourd'hui tout en vous laissant la possibilité de concrétiser vos projets d'agrandissement.

Un emplacement idéal proche de l'École du Marais un véritable atout pour les familles avec enfants.

Date de réalisation du diagnostic énergétique : 22/06/2022 Consommation énergie primaire : 124 kWh/m<sup>2</sup>/an Consommation énergie finale : Non communiqué  
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 790 € et 1 090 € par an. Prix moyens des énergies indexés sur l'année 2021 (abonnements compris)  
Information d'affichage énergétique sur ce bien : classe ENERGIE C indice 124 et classe CLIMAT C indice 3.  
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).

Prix du bien : 215000 euros Honoraires d'agence inclus.

N'attendez plus pour visiter cette maison pleine de potentiel proposée par l'agence Guy Hoquet AYTRÉ PAYS ROCHELAIS  
Contactez-nous dès maintenant pour une visite

100 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/air
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Foyer ouvert
Type de Stationnement	Extérieur
Date ERP	2022-06-22 13:24:55

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

124 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 790€ et 1090€ au 01/01/2018

## Photos du bien





