



## Maison 4 chambres avec piscine LA TROMPETTE

LA ROCHELLE 17000

**957 000 € \***

\* 957 000 € honoraires inclus

925 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.46% 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 4 chambres avec piscine LA TROMPETTE

Maison 4 chambres avec piscine - La Rochelle

Dans le quartier recherché de LA TROMPETTE, à 1 kilomètre de la place de Verdun en passant par les parcs, venez découvrir cette maison ancienne de 135 m<sup>2</sup> habitable et de 151 m<sup>2</sup> au sol. Proche des commerces et des écoles.

Belle rénovation pour cette maison qui se compose au rez-de-chaussée d'un beau salon/séjour traversant avec cuisine ouverte donnant sur le jardin.

On retrouve aussi une entrée spacieuse, une chambre parentale et un WC séparé.

Au 1er étage un palier dessert 3 chambres et une salle d'eau avec WC.

Suite parentale avec accès indépendant à la maison, pouvant faire office de chambre d'amis ou servir pour une profession libérale.

Au sous-sol une buanderie et une belle cave à vin.

Elle dispose aussi d'un garage.

Beau jardin paysagé exposé plein ouest avec terrasse, piscine et cuisine d'été

La maison a été entièrement rénovée en 2019 en prenant le soin de garder le charme de l'ancien avec des matériaux de qualité.

Maison coup de coeur avec sa belle hauteur sous plafond, ses parquets, ses bow-windows, son escalier, sa façade...

Elle bénéficie aussi de tout le confort récent avec ses grandes ouvertures qui apportent beaucoup de luminosité, son isolation, ses volumes et son agencement.

Rare sur le marché !

Les classes énergétique et climatique sont respectivement notées D (195 kWh/m<sup>2</sup>/an) et C (de l'ordre de 28 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 1 730 € et 2 420 € en 2023.

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).

Son prix de vente est de 957 000 euros exprimé en frais d'agence inclus dont 3.46 % d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.

Ce bien est proposé par Hugo BUCCI, Agent Commercial en immobilier immatriculé au Registre Spécial des Agents Commerciaux (RSAC) au Tribunal de Commerce de LA ROCHELLE sous le numéro 880 078 621.

Référence de l'annonce : 7762

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

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	41 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1930
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1

Salle(s) d'eau	2
WC	3
Cuisine	Américaine Amenagée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Très bon
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Digicode	Non
Piscine	Oui
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2023-05-26 07:18:30
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	195 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1730€ et 2420€ au 26/05/2023

## Photos du bien



