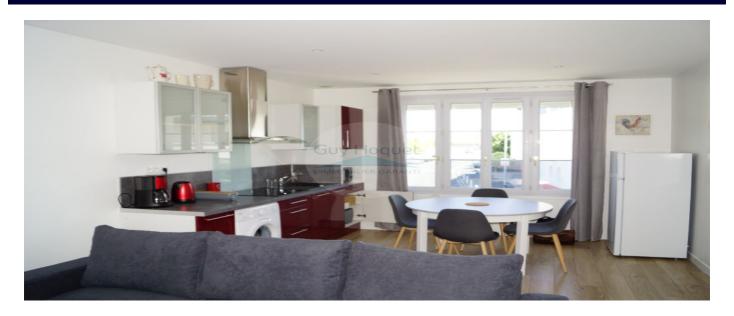


# UEF Votre fiche bien Achat à LA ROCHELLE 17000



### Appartement T2 (35 m²) en vente à LA ROCHELLE

LA ROCHELLE 17000

170 000 € \*

\* 170 000 € honoraires inclus 158 900 € Hors Honoraires Honoraires : 6.99% TTC à la charge de l'acquéreur. Guy HOQUET LA ROCHELLE OUEST

61 rue du Lignon 17000 LA ROCHELLE 05 46 01 04 04

### Appartement T2 (35 m²) en vente à LA ROCHELLE

EXCLUSIVITÉ ? Appartement 2 pièces au calme ? La Rochelle (17000)

À vendre sur le littoral atlantique, l'agence Guy Hoquet La Rochelle Ouest vous propose en exclusivité cet agréable appartement 2 pièces de 35,33 m², situé dans un environnement calme et recherché. Nichée au 1er et dernier étage d'un petit immeuble des années 50, cette habitation bénéficie d'une vue dégagée et d'une exposition Est. Vendu loué en bail meublé, il représente une belle opportunité d'investissement locatif.

L'appartement se compose de :

Une pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte aménagée

Une chambre avec salle d'eau attenante

Un toilette séparé

En bon état général, il dispose du double vitrage et d'un chauffage individuel électrique.

Les + du bien

Copropriété à taille humaine (5 lots, dont 3 habitations), sans procédure en cours

Faibles charges annuelles : 480  $\in$ 

Quartier calme, proche des écoles, commerces et transports

#### Localisation idéale

Vous trouverez dans un rayon de 10 minutes à pied : écoles (de la maternelle au lycée), crèches, commerces de proximité, supermarchés et restaurants. La gare La Rochelle Porte Dauphine se situe à moins de 1 km, et l'aéroport La Rochelle-Île de Ré est accessible en 10 minutes.

Performances énergétiques

Classe énergie : E (291 kWh/m²/an) Classe climat : B (9 kg CO2/m²/an)

Estimation des dépenses annuelles : 850 € à 1 180 €

Au 01/01/2026 l'étiquette énergétique de cet appartement passera en D (240 kwh/an) et B (9kgCO2/an)

Prix de vente : 170 000 € (honoraires inclus, 7 % à la charge de l'acquéreur).

Ce bien est présenté par Olivier DEPOORTER ? El, agent commercial en immobilier immatriculé au RSAC de La Rochelle sous le n° 509 371 308.

Profitez de la visite virtuelle disponible pour découvrir ce bien comme si vous y étiez, puis contactez sans attendre votre agence Guy Hoquet La Rochelle Ouest pour organiser une visite.

Référence: 8047



### Fiche technique du bien

Exposition	Est	
Etage	1	
Nombre étages	1	
Dernier étage	Oui	
Bien en copropriété	Oui	
Nb Lots Copropriété	5	
Charges annuelles (ALUR)	480 €	
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours	
Surface séjour	22.65 m2	
Jardin	Non	
Année construction	1953	
Neuf - Ancien	Ancien	

Vis-à-vis	Non			
Fenêtres	Double Vitrage			
Assainissement	Tout à l'égout			
Salle(s) d'eau	1			
WC	1			
Cuisine	Aménagée/équipée			
Exposition Séjour	Est			
Type Chauffage	Individuel			
Mécanisme Chauffage	Convecteurs			
Mode Chauffage	Electrique			
Eau chaude	Ballon électrique			
Etat intérieur	Bon			
Piscine	Non			
Accès handicapés	Non			
Sous-sol	Non			
Gardien	Non			
Date ERP	2024-07-24 09:45:12			
Diagnostic Energétique	Oui			
Conso Energ	291 kWh/m2 par an			

## Bilan énergétique

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 850€ et 1180€ au 01/01/2022

### Photos du bien







