



Maison à vendre à Puilboreau - 3 chambres et 2 studios 158 m²

PUILBOREAU 17138

451 500 € *

* 451 500 € honoraires inclus

430 000 € 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

Maison à vendre à Puilboreau - 3 chambres et 2 studios 158 m²

Découvrez cette belle maison à vendre située à Puilboreau. Avec une surface habitable de 158 m². avec les 2 studios.

Agréable maison de plain-pied comprenant une vaste pièce à vivre avec cuisine ouverte exposée Sud et Ouest. Vous disposerez de 3 chambres dont une avec baignoire balnéo et une avec salle d'eau et WC. La propriété dispose également de 2 studios indépendants avec chacun séjour cuisine et salle d'eau avec WC.

Non mitoyen, le bien se trouve dans un secteur calme, idéal pour profiter de la tranquillité.

La maison, construite en 1982, est en bon état. Le chauffage est électrique avec des radiateurs, et l'eau chaude est fournie par un ballon électrique. Le séjour, exposé plein sud, offre une belle luminosité.

À l'extérieur, vous bénéficierez d'un terrain de 774 m², avec une terrasse pour profiter des journées ensoleillées et d'un jacuzzi. Les fenêtres en PVC double vitrage et les volets roulants électriques assurent un confort optimal.

La maison est équipée pour le confort moderne avec la possibilité d'ADSL et de fibre optique. Un stationnement extérieur est également disponible.

À proximité, vous trouverez plusieurs points d'intérêt, notamment des écoles (École primaire François

Villon, École élémentaire Jack Proust, École maternelle, Crèche l'Oranger), des parcs, des supermarchés et des boulangeries, ainsi que divers restaurants.

L'énergie et sa consommation sont désormais des critères d'achat dont il faut tenir compte. La classe énergie est notée C pour une consommation énergétique de 144 kWh/m²/an. Quant à la classe climatique, elle est notée A, ce qui implique de faibles émissions de gaz à effet de serre (4Kg CO₂/m²/an). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 1370€ et 1900€. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2025.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

Ne manquez pas cette opportunité unique d'acquérir une maison spacieuse et confortable dans un cadre agréable. Contactez l'agence Guy Hoquet LA ROCHELLE OUEST pour plus d'informations et pour organiser une visite.

Le prix de cette propriété est de 451 500 euros exprimé en Frais d'Agence Inclus dont 5% d'honoraires T.T.C à la charge de l'acquéreur.

Ce bien vous est proposé par Gaëlle CHAPSAL Agent Commercial en immobilier immatriculé au Registre Spécial des Agents Commerciaux (RSAC) au Tribunal de Commerce de LA ROCHELLE sous le numéro 850 357 070 R.S.A.C. La Rochelle.

Référence annonce : 8200

158 m ²	6 pièce(s)	5 chambres	4 sde	1 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	--------------

Fiche technique du bien

Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1982
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	4
WC	4

Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-03-28 19:09:21
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	144 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	Plain pied, petit + des studios indépendants, le calme et l'exposition.

Photos du bien

