



## À VENDRE - Charmant Duplex de plus 37 m<sup>2</sup> avec jardinet - Puilboreau

PUILBOREAU 17138

**199 900 € \***

\* 199 900 € honoraires inclus

189 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.77% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET LA  
ROCHELLE OUEST

61 rue du Lignon  
17000 LA ROCHELLE

05 46 01 04 04

## À VENDRE - Charmant Duplex de plus 37 m<sup>2</sup> avec jardinet - Puilboreau

À VENDRE - Charmant Duplex de plus 37 m<sup>2</sup> avec jardinet - Puilboreau

Vivez comme dans une maison ! Proche des commerces et des commodités, dans une petite résidence calme et bien entretenue, ce duplex de plus de 37 m<sup>2</sup> vous séduira par son agencement optimisé et son jardinet privatif de près de 25 m<sup>2</sup>, idéal pour profiter des beaux jours.

Au rez-de-chaussée, découvrez un séjour lumineux avec cuisine ouverte donnant directement sur l'extérieur. À l'étage, une chambre avec rangements, ainsi qu'une salle d'eau avec WC complètent ce bien.

L'appartement bénéficie également d'une place de parking privative et d'une cave où l'on peut ranger ses vélos.

Faibles charges de copropriété.

Appartement en excellent état, idéal premier achat, pied-à-terre ou investissement locatif. Une belle opportunité à ne pas manquer !

L'énergie et sa consommation sont désormais des critères d'achat dont il faut tenir compte. La classe énergie est notée D pour une consommation énergétique de 206 kWh/m<sup>2</sup>/an. Quant à la classe

climatique, elle est notée A (6Kg CO2/m²/an).

Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 677 € et 917 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2025.

Son prix de vente est de 199 900 €. Le prix net est de 189 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 5.77 % du prix du bien soit 10 900 € TTC.

La copropriété est formée de 8 lots d'habitation, n'a pas de procédure en cours et implique 350 € de charges annuelles pour ce lot.

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).

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.

N'hésitez pas à contacter votre agence immobilière Guy Hoquet LA ROCHELLE OUEST pour obtenir de plus amples renseignements sur cet appartement en vente à LA ROCHELLE.

Référence de l'annonce : 8225

37.55 m²	2 pièce(s)	1 chambres	1 sde	1 parking(s)
----------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Est
Nombre étages	1
Dernier étage	Oui
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	24
Charges annuelles (ALUR)	350 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Quote part de charges	0.123
Surface séjour	19.1 m2

Jardin	Oui
Année construction	1997
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	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	Excellent
Nombre de caves	1
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	2025-04-14 23:54:36
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	206 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 677€ et 917€ au 04/03/2026

---

## Photos du bien





