



## Maison à vendre à La Rochelle - 4 pièces avec jardin arboré

LA ROCHELLE 17000

**450 000 € \***

\* 450 000 € honoraires inclus

431 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.41% 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 La Rochelle - 4 pièces avec jardin arboré

Découvrez cette charmante maison à vendre située à La Rochelle, dans le secteur Lafond. D'une superficie de 91m<sup>2</sup>, cette maison comprend 4 pièces, dont 3 chambres, idéale pour une famille. Le séjour spacieux de 33.55 m<sup>2</sup> est exposé à l'ouest, offrant une belle luminosité. La cuisine est aménagée et équipée, et vous trouverez également une salle de bain et une salle d'eau, ainsi que 2 WC.

Le terrain de 170 m<sup>2</sup> est agrémenté d'un jardin arboré, parfait pour profiter de moments de calme. La maison est en bon état général, construite en 1960, avec des fenêtres en double vitrage et des volets en bois.

Pour votre confort, le chauffage est au gaz avec des radiateurs, et l'eau chaude est également produite par le gaz. Un garage simple de 25 m<sup>2</sup> est inclus,. Vous pourrez également profiter d'une terrasse.

La maison est idéalement située à seulement 1 km des commerces et à 2 minutes d'un accès au bus. À proximité, vous trouverez plusieurs écoles, dont l'École élémentaire Simone Veil et le Lycée général et technologique Léonce Vieljeux, ainsi que des pharmacies et un hôpital.

Ne manquez pas cette opportunité, contactez l'agence Guy Hoquet LA ROCHELLE OUEST pour plus d'informations.

Cette maison a une classe énergétique D (207 kWh/m<sup>2</sup> annuels). Côté émissions de gaz à effet de serre, la classe climatique est aussi notée D (43 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant des dépenses annuelles d'énergie

pour un usage standard est estimé entre 1 740 € et 2 390 € en 2021.

Son prix de vente est de 450 000 €. Le prix net est de 431 000€. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 4,41% soit 19 000 € TTC.

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).

N'hésitez pas à prendre contact avec votre agence immobilière Guy Hoquet LA ROCHELLE OUEST pour une première visite de cette maison en vente.

Ce bien vous est proposé par Thomas LE PIERRES, agent commercial en immobilier immatriculé au registre spécial des agents commerciaux (RSAC) au tribunal de commerce de La Rochelle sous le numéro 928 250 356.

Référence annonce : 8319

91.1 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde	1 parking(s)
---------------------	------------	---------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	1
Distance Commerces	1 km
Accès Bus	2 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	33.55 m2
Jardin	Oui
Année construction	1964
Neuf - Ancien	Ancien

Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Simple
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-07-31 14:20:39

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

207 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1740€ et 2390€ au 01/01/2021

## Photos du bien







