



## Maison d'architecte 6 pièces 157 m<sup>2</sup> - Aytre (17140)

AYTRE 17440

**1 260 000 € \***

\* 1 260 000 € honoraires inclus

1 200 000 € 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 d'architecte 6 pièces 157 m<sup>2</sup> - Aytre (17140)

À vendre - Maison d'architecte récente avec piscine - Aytré (Charente-Maritime)

Située dans un quartier recherché d'Aytré, à proximité immédiate de La Rochelle et des plages, découvrez cette superbe maison d'architecte récente de 157m<sup>2</sup> habitables, implantée sur un terrain clos et paysagé de plus de 800 m<sup>2</sup>.

Alliant modernité et confort, cette propriété offre de très belles prestations et des volumes lumineux. Elle se compose notamment d'un vaste espace de vie avec une cuisine contemporaine entièrement équipée de plus de 85 m<sup>2</sup> avec de larges baies vitrées donnant sur la terrasse ainsi que de deux suites parentales "junior" et d'une suite parentale avec dressing.

À l'extérieur, vous profiterez d'un espace piscine convivial, idéal pour recevoir et se détendre, ainsi que d'un grand garage permettant de stationner plusieurs véhicules et d'aménager des rangements supplémentaires.

Un bien rare sur le secteur, alliant élégance, fonctionnalité et qualité de vie, à seulement quelques minutes de toutes commodités.

Les atouts de cette maison d'architecte sont :

- sa localisation : Aytré à 5 min de La Rochelle, proche commerces, écoles et plages
- sa surface habitable : 157 m<sup>2</sup> et la superficie de son terrain
- ses prestations haut de gamme
- sa piscine, le stationnement facile et sécurisé - garage spacieux

L'énergie et sa consommation sont dorénavant des points-clés d'achat qu'il convient de prendre en considération. En ce qui concerne les performances énergétiques (classe énergie), la notation est B (94

kWh/m<sup>2</sup> annuels), pour ce qui est de la classe climat, la note attribuée est A (3 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 1 160 € et 1 640 €.

Ce bien vous est proposé par Oliver DEPOORTER - EI - agent commercial en immobilier - immatriculé au RSAC La Rochelle sous le numéro 509 371 308.

Le prix de vente de cette maison d'architecte est de 1 260 000 € (dont 5% d'honoraires agence à la charge de l'acquéreur.

Pour plus de précisions, vous pouvez nous contacter en précisant la référence

Référence annonce : 8337

157.62 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	3 chambres	3 sde	5 parking(s)
-----------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Lotissement	Oui
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	58.53 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	2020
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	3
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée

Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Pompe à chaleur
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Très bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	5
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Oui
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-08-07 19:14:37
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	41 kWh/m2 par an
Conso Energ	94 kWh/m2 par an
Surface terrain	835 m2

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1160€ et 1640€

## Photos du bien





