



## À 9 km de La Rochelle - Magnifique longère en pierre sur une parcelle de 2178m<sup>2</sup>.

SAINT XANDRE 17138

**488 250 € \***

\* 488 250 € honoraires inclus  
465 000 € 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

## À 9 km de La Rochelle - Magnifique longère en pierre sur une parcelle de 2178m<sup>2</sup>.

À 9 km de La Rochelle - Magnifique longère en pierre sur une parcelle de 2178m<sup>2</sup>.

Située sur la commune de Saint-Xandre, dans un environnement calme, arboré et ensoleillé (exposition plein sud), cette superbe longère en pierre offre 204 m<sup>2</sup> de charme et de beaux volumes, le tout implanté sur une parcelle exceptionnelle de 2 178 m<sup>2</sup>, rare sur le secteur.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez :

- Une spacieuse véranda baignée de lumière,
- Un salon chaleureux,
- Une cuisine aménagée,
- Un cellier,
- Une salle à manger,
- Un dégagement,

- Une très grande suite parentale,

Et un vaste bureau, idéal pour le télétravail ou une activité libérale.

À l'étage :

Un palier desservant quatre belles chambres, une salle d'eau avec WC, et un dressing.

Les dépendances complètent parfaitement l'ensemble : préau, atelier, cave, double garage ainsi qu'un préau d'été d'environ 40 m<sup>2</sup>, parfait pour profiter des belles journées ensoleillées.

Le tout offre environ 420 m<sup>2</sup> de bâti.

Un bien de caractère, au gros potentiel, offrant une qualité de vie rare tout près de La Rochelle.

Un cadre privilégié, beaucoup de cachet et une parcelle exceptionnelle : une opportunité à ne pas manquer !

Son prix de vente est de 488250 €. Le prix net est de 465 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 5 % soit 23250 € TTC.

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.

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).

Découvrez toutes les originalités de cette maison à vendre en prenant rendez-vous avec notre agence immobilière Guy Hoquet LA ROCHELLE OUEST.

Référence de l'annonce : 8386

204 m <sup>2</sup>	8 pièce(s)	6 chambres	1 sdb	1 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non

Surface séjour	39.44 m2
Jardin	Oui
Année construction	1863
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Amenagée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur,Exterieur_Couvert

Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-10-20 19:14:33
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	206 kWh/m2 par an
Conso Energ	226 kWh/m2 par an
Surface terrain	2178 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 4338€ et 5870€

---

Photos du bien



