



## Maison de caractère avec jardin - La Rochelle La Genette

LA ROCHELLE 17000

**892 500 € \***

\* 892 500 € honoraires inclus

850 000 € 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 de caractère avec jardin - La Rochelle La Genette

Située dans un secteur résidentiel recherché de La Rochelle, cette maison de caractère des années 1930, entièrement rénovée et agrandie en 2012, offre un cadre de vie à la fois chaleureux et fonctionnel.

Développant environ 145 m<sup>2</sup> au sol, elle comprend notamment une pièce annexe de 10 m<sup>2</sup> (studio / espace polyvalent), et propose une organisation intérieure originale qui lui confère beaucoup de cachet. La maison s'articule autour d'une agréable pièce de vie d'environ 35 m<sup>2</sup>, comprenant séjour et cuisine aménagée/équipée avec plan de travail en granit, ouverte directement sur une terrasse et un jardin exposés Ouest.

L'agencement en demi-niveaux dessert :

- Une entrée
- Une chambre
- Une salle d'eau - buanderie
- Un dressing
- Un WC indépendant
- Un salon parqueté d'environ 12,6 m<sup>2</sup> semi-ouvert
- Un bureau en mezzanine donnant sur la pièce de vie

À l'étage :

- Deux chambres
- Un espace nuit ou bureau avec placard
- Une salle de bains avec WC

À l'extérieur, vous profiterez :

- D'un jardin d'accueil à l'Est

- D'un jardin arboré avec terrasse à l'Ouest et dépendances
- D'un garage (idéal vélos, motos ou stockage) relié à la maison

Confort :

- Chauffage au gaz de ville (radiateurs en fonte et plancher chauffant)
- Production d'eau chaude optimisée (chaudière + panneaux solaires)

Une maison pleine de charme, bien entretenue, offrant un cadre de vie agréable à proximité des commodités, des parcs et de la mer.

Cette propriété est une exclusivité de l'agence Guy Hoquet LA ROCHELLE OUEST. Ne manquez pas cette opportunité unique !

Son prix de vente est de 892 500 euros exprimé en frais d'agence inclus dont 5 % d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.

Ce bien est proposé par Dorothée LAPARADE, Agent Commercial en immobilier immatriculée au Registre Spécial des Agents Commerciaux (RSAC) au Tribunal de Commerce de LA ROCHELLE sous le numéro 911 999 837 R.S.A.C. La Rochelle.

Référence de l'annonce : 8495

135 m <sup>2</sup>	9 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Non
Distance Commerces	0.5 km
Distance Train	2.3 km
Accès Bus	5 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	30 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1938

Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Exposition Séjour	Ouest
Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Panneaux solaires
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Pas de conduit
Nombre de terrasse	1
Date ERP	2026-04-28 10:58:11
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	130 kWh/m2 par an
Conso Energ	140 kWh/m2 par an
Surface terrain	291 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1821€ et 2483€

---

## Photos du bien





