



## Exclusivité à Puilboreau : Charmante maison 4 pièces avec grand garage et jardin ensoleillé

PUILBOREAU 17138

**289 000 € \***

\* 289 000 € honoraires inclus

275 238 € 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

## Exclusivité à Puilboreau : Charmante maison 4 pièces avec grand garage et jardin ensoleillé

Exclusivité Guy Hoquet La Rochelle ? Maison 3 chambres avec garage à Puilboreau (17138)

Située dans un environnement calme et recherché de Puilboreau, découvrez cette charmante maison de 73,39 m<sup>2</sup>, idéale pour une famille ou un premier achat.

Dès l'entrée, vous serez séduit par sa belle pièce de vie lumineuse de près de 33 m<sup>2</sup>, composée d'un séjour-salon convivial ouvert sur une cuisine aménagée et équipée, offrant un espace chaleureux et fonctionnel au quotidien.

A l'étage, la maison dispose de trois chambres, permettant d'accueillir confortablement toute la famille, ainsi qu'une salle d'eau et des espaces optimisés pour un cadre de vie agréable.

Construite en 2008 en briques, elle bénéficie d'un bon état général et de prestations appréciables : fenêtres PVC double vitrage, chauffage électrique mixte par le sol et convecteurs, ainsi que la fibre optique pour répondre aux besoins actuels.

À l'extérieur, vous profiterez d'un terrain de 166 m<sup>2</sup> avec terrasse, parfait pour les repas en plein air et les moments de détente. Un grand garage fermé de 22,65 m<sup>2</sup> ainsi qu'une place de stationnement privative complètent ce bien.

Son emplacement constitue un véritable atout : écoles maternelle et élémentaire Jack Proust, commerces, boulangeries, restaurants, pharmacies, espaces verts et supermarchés sont accessibles rapidement, facilitant votre quotidien.

Performance énergétique :

Classe énergie : D (221 kWh/m<sup>2</sup>/an)

Classe climat : B (8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 520 € et 2 090 €.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques.

Prix : 289 000 € FAI (dont 5 % d'honoraires à la charge de l'acquéreur)

Ce bien vous est présenté par Olivier DEPOORTER EI, agent commercial en immobilier immatriculé au RSAC de La Rochelle sous le n° 509 371 308.

Une opportunité rare sur le secteur ! Contactez dès maintenant votre agence Guy Hoquet La Rochelle Ouest pour organiser une visite. Référence : 8521

73.39 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sde

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Oui
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	32.95 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	2008
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée

Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Mixte Sol / Convecteurs
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageFerme,Extérieur
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2026-06-04 15:53:46
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	116 kWh/m2 par an
Conso Energ	221 kWh/m2 par an
Surface terrain	166 m2

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1520€ et 2090€

---

## Photos du bien



