



## Maison 5 chambres SECTEUR LA GENETTE avec PISCINE

LA ROCHELLE 17000

**999 000 € \***

\* 999 000 € honoraires inclus

960 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.06% 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 5 chambres SECTEUR LA GENETTE avec PISCINE

Rare dans le secteur de LA GENETTE venez découvrir cette maison de 5 chambres avec piscine.

Dans l'un des secteurs les plus prisés de La Rochelle, à seulement quelques minutes de la mer et à proximité immédiate des commerces, écoles et services, découvrez cette superbe maison familiale aux volumes généreux, parfaitement entretenue et baignée de lumière.

Dès l'entrée, vous serez séduits par son vaste espace de vie de plus de 65 m<sup>2</sup> comprenant un salon-séjour de 45 m<sup>2</sup> ouvert sur une cuisine de 20 m<sup>2</sup>, le tout exposé plein sud et tourné vers le jardin. Le rez-de-chaussée offre également une chambre avec salle d'eau et placard, un cellier ainsi qu'un WC indépendant.

À l'étage, un palier dessert quatre belles chambres avec placards et une salle d'eau avec WC.

Le dernier niveau propose deux pièces supplémentaires pouvant accueillir un bureau, une salle de jeux, un espace loisirs ou des chambres d'appoint selon vos besoins.

À l'extérieur, vous profiterez d'un véritable cocon de verdure : un jardin intimiste, sans vis-à-vis, agrémenté d'une piscine chauffée, d'une terrasse en bois et d'une végétation soignée. Son exposition plein sud garantit un ensoleillement optimal tout au long de la journée.

Autre atout rare : une magnifique terrasse de 32 m<sup>2</sup> située au premier étage, offrant une vue dégagée sur

le quartier de La Genette et accessible directement depuis le jardin ou du premier étage.

Une dépendance dans le jardin ainsi qu'une cave d'environ 27 m<sup>2</sup> complètent ce bien aux nombreux atouts.

Une maison familiale rare sur le marché, alliant emplacement d'exception, confort de vie et beaux volumes. À découvrir sans tarder !

Son prix de vente est de 999 000 euros exprimé en frais d'agence inclus dont 4.06 % d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.

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.

Référence de l'annonce : 8532

155 m <sup>2</sup>	8 pièce(s)	5 chambres	2 sde
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	2
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	45 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1930
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2

WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Digicode	Non
Piscine	Oui
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2022-07-11 18:15:24
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	148 kWh/m2 par an
Conso Energ	148 kWh/m2 par an

Surface terrain

241 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1390€ et 1920€ au 07/11/2022

## Photos du bien



