



## COUP DE COEUR À SAINT-OUEN-D'AUNIS

Saint-Ouen-d'Aunis 17230

**441 000 € \***

\* 441 000 € honoraires inclus

420 000 € Hors Honoraires

Honoraires : à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET LA  
ROCHELLE OUEST**

61 rue du Lignon

17000 LA ROCHELLE

**05 46 01 04 04**

## COUP DE COEUR À SAINT-OUEN-D'AUNIS

Maison de plain pied avec piscine, exposition plein Sud et excellente performance énergétique.

À seulement quelques minutes de La Rochelle, venez découvrir cette charmante maison de plain pied de 115 m<sup>2</sup>, idéalement située dans un quartier résidentiel calme et apprécié à Saint-Ouen-d'Aunis.

Dès l'entrée, vous serez séduits par ses volumes généreux et sa luminosité exceptionnelle. La pièce de vie est composée d'un spacieux double séjour et d'une cuisine aménagée et équipée ouverte sur l'extérieur, offre un cadre de vie convivial et chaleureux pour toute la famille.

L'espace nuit se compose de trois chambres, dont une suite parentale avec sa propre douche et son dressing, ainsi qu'une salle de bains avec douche, baignoire et wc.

À l'extérieur le charme opère immédiatement : jardin clos et facile d'entretien, piscine chauffée, terrasse ensoleillée grâce à son exposition plein sud, garage, places de stationnement privatives et cabanon complètent cet ensemble parfaitement pensé pour profiter pleinement des beaux-jours.

Côté prestations, rien a été laissé au hasard : chauffage au sol air/eau par pompe à chaleur complété par une climatisation et chauffage par pompe à chaleur air/air garantissant confort et économies d'énergie tout au long de l'année.

Une maison clé en main, parfaitement entretenue, où il ne reste plus qu'à poser vos valises.

Située à proximité des commodités, vous serez à seulement 3 minutes à pied de l'arrêt de bus Rue Paul Braud, desservi par la ligne 142, facilitant vos déplacements quotidiens.

Prix de vente : 441 000€ FAI, dont 5 % d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.

Cette propriété est proposée en exclusivité par Guy Hoquet LA ROCHELLE OUEST.

Ce bien vous est présenté par Lucie BERTON, Agent Commercial en immobilier, immatriculée au RSAC de La Rochelle sous le n° 895 243 269.

Référence : 8590

115.5 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3 chambres

1 sdb

1 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

|                                    |                                              |
|------------------------------------|----------------------------------------------|
| Diagnostic Energétique             | Oui                                          |
| Conso Energ                        | 42 kWh\m2 par an                             |
| Valeur consommation énergie finale | 21 kWh\m2 par an                             |
| Nombre places parking              | 2                                            |
| Nombre garages/Box                 | 1                                            |
| Neuf - Ancien                      | Récent                                       |
| Mode Chauffage                     | Chauffe-eau thermodynamique, Pompe à chaleur |
| Type Chauffage                     | Individuel                                   |
| Mécanisme Chauffage                | Au sol, Plafond                              |
| Année construction                 | 2016                                         |
| Salle(s) de bains                  | 1                                            |
| Salle(s) d'eau                     | 1                                            |
| WC                                 | 2                                            |

Surface terrain

400 m2

## Photos du bien



