



## Appartement T2 (35 m<sup>2</sup>) en vente à LA ROCHELLE

LA ROCHELLE 17000

**170 000 € \***

\* 170 000 € honoraires inclus

158 900 € Hors Honoraires

Honoraires : 6.99% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET LA  
ROCHELLE OUEST

61 rue du Lignon  
17000 LA ROCHELLE

05 46 01 04 04

## Appartement T2 (35 m<sup>2</sup>) en vente à LA ROCHELLE

EXCLUSIVITÉ - Appartement 2 pièces au calme - La Rochelle (17000)

À vendre sur le littoral atlantique, l'agence Guy Hoquet La Rochelle Ouest vous propose en exclusivité cet agréable appartement 2 pièces de 35,33 m<sup>2</sup>, situé dans un environnement calme et recherché.

Nichée au 1er et dernier étage d'un petit immeuble des années 50, cette habitation bénéficie d'une vue dégagée et d'une exposition Est. Vendu loué en bail meublé, il représente une belle opportunité d'investissement locatif.

L'appartement se compose de :

Une pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte aménagée

Une chambre avec salle d'eau attenante

Un toilette séparé

En bon état général, il dispose du double vitrage et d'un chauffage individuel électrique.

Les + du bien

Copropriété à taille humaine (5 lots, dont 3 habitations), sans procédure en cours

Faibles charges annuelles : 480 €

Quartier calme, proche des écoles, commerces et transports

Localisation idéale

Vous trouverez dans un rayon de 10 minutes à pied : écoles (de la maternelle au lycée), crèches, commerces de proximité, supermarchés et restaurants. La gare La Rochelle Porte Dauphine se situe à moins de 1 km, et l'aéroport La Rochelle-Île de Ré est accessible en 10 minutes.

Performances énergétiques  
Classe énergie : D (240 kWh/m<sup>2</sup>/an)  
Classe climat : B (9 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)  
Estimation des dépenses annuelles : 850 € à 1 180 €

Prix de vente : 170 000 € (honoraires inclus, 7 % à la charge de l'acquéreur).

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

Profitez de la visite virtuelle disponible pour découvrir ce bien comme si vous y étiez, puis contactez sans attendre votre agence Guy Hoquet La Rochelle Ouest pour organiser une visite.

Référence : 8416

35.33 m <sup>2</sup>	2 pièce(s)	1 chambres	1 sde
----------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Est
Etage	1
Nombre étages	1
Dernier étage	Oui
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	5
Charges annuelles (ALUR)	480 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	22.65 m <sup>2</sup>
Jardin	Non
Année construction	1953
Neuf - Ancien	Ancien

Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Est
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2024-07-24 13:15:59
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	126 kWh/m2 par an
Conso Energ	240.8 kWh/m2 par an

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 850€ et 1170€

## Photos du bien





