



## LE PAYAUD - Maison de caractère de 210 m<sup>2</sup> aux portes de La Rochelle - 210m2, 7 pièces, 3 chambres

PUILBOREAU 17138

**520 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AYTRÉ  
PAYS ROCHELAIS**

28 Avenue Edmond Grasset  
17440 AYTRÉ

**05 48 17 26 50**

## LE PAYAUD - Maison de caractère de 210 m<sup>2</sup> aux portes de La Rochelle - 210m2, 7 pièces, 3 chambres

Nous vous proposons à la vente cette magnifique maison de caractère située à Puilboreau (secteur Le Payaud), offrant un cadre de vie exceptionnel, à seulement quelques minutes du quartier de Lafond à La Rochelle et du centre commercial Beaulieu.

D'une surface habitable de 210 m<sup>2</sup>, cette propriété en très bon état se compose de 7 pièces, dont 3 chambres spacieuses, une mezzanine de 19m2 ainsi qu'un grand bureau, idéal pour le télétravail ou une activité indépendante.

Avec une hauteur sous plafond de 6 mètres et une exposition plein sud, cette propriété offre une luminosité remarquable et un volume impressionnant. Vous profiterez également d'une cuisine indépendante, aménagée et équipée, d'une salle de bain, d'une salle d'eau, d'une baignoire avec vasque dans une chambre, ainsi que de trois WC.

Le confort est assuré par une pompe à chaleur récente, complétée par une cheminée, pour une chaleur douce et agréable.

À l'extérieur, vous trouverez un jardin clos et bien entretenu de 721 m<sup>2</sup>, une terrasse, un garage indépendant pouvant être aménagé en atelier ou en studio, ainsi qu'un stationnement pour trois véhicules.

La maison est raccordée au tout-à-l'égout, équipée de la fibre optique et d'un système d'alarme.

Sa localisation stratégique, entre environnement résidentiel paisible et proximité immédiate des commodités, en fait un bien rare sur le marché.

Contactez l'agence Guy Hoquet AYTRÉ PAYS ROCHELAIS pour plus d'informations et organiser une visite.

210 m²

6 pièce(s)

3 chambres

1 sdb

1 sde

3 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	3
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Pompe à chaleur
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Oui
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur

Nombre places parking	3
Date ERP	2024-03-01 19:57:37
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	117 kWh/m2 par an
Surface terrain	721 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien











