



## À VENDRE - Appartement Duplex avec Terrasse en Dernier Étage - Emplacement d'Exception Centre-Ville

LA ROCHELLE 17000

**525 000 € \***

\* 525 000 € honoraires inclus  
500 000 € 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**

## À VENDRE - Appartement Duplex avec Terrasse en Dernier Étage - Emplacement d'Exception Centre-Ville

Hyper centre - À deux pas du Vieux Port et de la Place du Marché - Rue calme  
Duplex lumineux - Terrasse sans vis-à-vis - Charme et volumes

Idéalement situé en plein cœur du centre-ville, à quelques pas seulement du Vieux Port et de la Place du Marché, cet appartement rare bénéficie d'un emplacement numéro 1 tout en étant parfaitement au calme dans une rue discrète.

Situé au dernier étage en angle d'immeuble, ce duplex baigné de lumière offre des prestations uniques : multiples ouvertures, hauteurs sous plafonds, cheminée, et surtout une terrasse de plus de 10 m<sup>2</sup> exposée sud-ouest, sans aucun vis-à-vis, avec une vue dégagée sur les toits.

L'appartement de près de 80 m<sup>2</sup> se compose comme suit :

- Entrée privative au rez-de-chaussée
- 1er étage : un studio indépendant ou suite parentale pour les invités, avec salle d'eau - idéal pour la location saisonnière, un espace bureau ou une chambre d'appoint.
- 2e étage :  
Un salon traversant est-ouest très lumineux

Une cuisine ouverte

Un espace bureau ou coin lecture

Un WC séparé

Une chambre avec dressing et salle de bains (baignoire et douche)

Les atouts majeurs :

- Terrasse ensoleillée sans vis-à-vis

- Dernier étage - calme

- Appartement modulable selon vos besoins

-Luminosité exceptionnelle

-Beaucoup de charme : poutres apparentes, hauteur sous plafond, cheminée

-Possibilité de rendement locatif avec le studio indépendant

Un bien atypique et rare sur le marché, alliant charme de l'ancien, fonctionnalité moderne, et qualité de vie en cœur de ville.

Son prix de vente est de 525 000 €. Le prix net est de 500 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 25 000 € TTC.

Il s'inscrit au sein d'une copropriété comportant 5 lots d'habitation, il y a 1250 € de charges annuelles.

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.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Prenez contact avec votre agence immobilière Guy Hoquet LA ROCHELLE OUEST pour une première visite de cet appartement

Référence de l'annonce : 8357

77.8 m <sup>2</sup>	3 pièce(s)	2 chambres	1 sdb	1 sde
---------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Etage	2
Nombre étages	2
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	5
Charges annuelles (ALUR)	1250 €

Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Quote part de charges	0.466
Surface séjour	18.05 m2
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Nombre de terrasse	1
Digicode	Oui
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-10-03 11:48:42

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

248 kWh/m<sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1513€ et 2047€ au 10/06/2025

## Photos du bien



