



## Maison de plain-pied 161 m<sup>2</sup> - Quartier recherché d'Angoulins

ANGOULINS 17690

**669 800 € \***

\* 669 800 € honoraires inclus

644 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.01% 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 de plain-pied 161 m<sup>2</sup> - Quartier recherché d'Angoulins

Située dans un quartier prisé et calme d'Angoulins, belle maison de plain-pied avec des volumes généreux.

D'une surface de 161 m<sup>2</sup> habitables (225 m<sup>2</sup> utiles), elle est édifiée sur une parcelle de 583 m<sup>2</sup>, exposée sud-ouest, offrant un cadre de vie confortable et fonctionnel, idéal pour une famille.

Des espaces de vie remarquables

La maison s'organise autour d'une vaste pièce de vie lumineuse de 75 m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute une cuisine ouverte avec îlot central, pour un espace convivial total d'environ 89 m<sup>2</sup>. Les baies vitrées coulissantes assurent une belle ouverture sur l'extérieur et une luminosité optimale tout au long de la journée.

Côté nuit :

3 chambres

1 bureau ouvert, facilement transformable en 4<sup>e</sup> chambre

1 salle de bain

1 salle d'eau

2 WC, dont un séparé

1 dressing

Espaces annexes et rangements

Cellier

Grande cave enterrée aménagée

Garage double

Dépendance aménageable, idéale pour un bureau ou un espace indépendant

Extérieurs :

Le terrain est piscinable, parfaitement exposé, et permet de profiter pleinement des beaux jours. Vous bénéficiez également de 2 stationnements supplémentaires sur la parcelle, en plus du garage.

Véritable atout, cette maison est économique et performante (DPE B) grâce à :

une pompe à chaleur

une excellente isolation

un poêle à bois rotatif, alliant confort et esthétique

Emplacement :

Un environnement privilégié, à proximité immédiate de la gare, des plages, du bourg, des écoles et de toutes les commodités, tout en conservant un calme appréciable.

Les points forts à retenir :

- Plain-pied
- Quartier recherché d'Angoulins
- Belle surface habitable
- Possibilité 4 chambres
- Pièce de vie exceptionnelle (? 89 m<sup>2</sup>) avec une très belle hauteur sous plafond
- Exposition sud-ouest
- Calme
- Grand garage + grande cave aménagée
- DPE B

Son prix de vente est de 669 800 €. Le prix net est de 644 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 25 800 € TTC.

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).

Découvrez toutes les originalités de cette maison à vendre en prenant rendez-vous avec notre agence immobilière Guy Hoquet LA ROCHELLE OUEST.

Référence de l'annonce : 8387

161 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde	2 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Oui
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	89 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	2006
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/eau
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur, GarageFerme
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Piscine	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-08-26 14:54:32
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	106 kWh/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	583 m <sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

## Photos du bien

