



## Maison Saintes 4 pièce(s) 134 m2

SAINTES 17100

**174 900 € \***

\* 174 900 € honoraires inclus

165 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 6% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET SAINTES

7 rue Pasteur  
17100 SAINTES

**05 54 55 15 70**

## Maison Saintes 4 pièce(s) 134 m2

Maison familiale lumineuse

GUY HOQUET SAINTES a le plaisir de vous présenter cette charmante maison des années 1960, idéalement située dans le quartier recherché de l'Hôpital. Vous bénéficiez d'un environnement calme, à proximité immédiate des écoles, collèges, lycées et commerces, pour un quotidien pratique et agréable.

Les atouts de cette maison :

**Rez-de-chaussée fonctionnel :** Une cuisine indépendante et un séjour traversant très lumineux grâce à de larges ouvertures. Une grande chambre avec salle d'eau privative facilite la vie de plain-pied. Les hauts plafonds accentuent la sensation d'espace.

**Étage modulable :** Deux chambres spacieuses avec parquet bois chaleureux, une salle d'eau, ainsi que deux très grandes pièces isolées (non chauffées), idéales pour créer des chambres supplémentaires, un bureau, une salle de jeux ou un atelier selon vos envies.

**Extérieurs agréables :** La parcelle est entièrement clôturée et sécurisée, agrémentée d'un jardin avec cabanon. L'espace extérieur, généreux, offre la possibilité d'aménager un potager ou des zones de jeux pour toute la famille.

**Confort & Praticité :** Garage attenant avec porte motorisée, facilitant stationnement et stockage. Le stationnement extérieur est également aisé.

Aspect technique : Chauffage au gaz de ville par radiateurs, eau chaude via ballon électrique, menuiseries PVC/alu double vitrage (bois survitrage au RDC et simple vitrage à l'étage). Maison reliée au tout-à-l'égout.

Des travaux de rénovation et de modernisation sont à prévoir , le DPE actuel ouvre droit à des aides à la rénovation énergétique. Notre équipe vous accompagne dans toutes vos démarches pour réaliser votre projet sereinement.

Cette maison séduira aussi bien les familles que les personnes en quête de confort et d'accessibilité au quotidien, dans un quartier paisible et pratique.

Contactez nous pour organiser une visite !

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

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	2
Jardin	Oui
Année construction	1964
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Simple et double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Indépendante
Exposition Séjour	Ouest

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Individuelle
Etat intérieur	A rénover
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	2
Date ERP	2025-09-18 19:56:26
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	369 kWh/m2 par an
Surface terrain	513 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2880€ et 3960€

**Logement à consommation énergétique excessive**

Photos du bien



