



## VILLEDOUX : maison 6 pièces (146 m<sup>2</sup>) en vente

VILLEDOUX 17230

**441 000 € \***

\* 441 000 € honoraires inclus

420 000 € 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

## VILLEDOUX : maison 6 pièces (146 m<sup>2</sup>) en vente

EXCLUSIVITÉ - MAISON 6 PIÈCES AU CALME

Sur la côte atlantique et à quelques kilomètres de La Rochelle, à vendre à VILLEDOUX (17230), belle et récente maison de plain pied de 6 pièces au calme orientée sud, de 146 m<sup>2</sup>. Elle s'agence avec un espace de vie de plus de 43 m<sup>2</sup> comprenant une cuisine ouverte aménagée et équipée ouverte sur séjour salon avec une prolongation sur une véranda de plus de 30 m<sup>2</sup> permettant l'accès sur les extérieurs. Un cellier-lingerie vient compléter ces espaces.

Côté nuit, quatre chambres de 10 m<sup>2</sup> à 13 m<sup>2</sup>, une salle d'eau et des toilettes. viennent agrémenter cette confortable habitation.

Elle possède un chauffage électrique, une pompe à chaleur réversible et une cheminée avec insert.

L'énergie et sa consommation sont maintenant des points-clés d'achat dont il faut tenir compte. La classe énergétique de ce bien est notée C (135 kWh/m<sup>2</sup>/an) et la classe climat, A (de l'ordre de 5 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé à 1166 €. La fibre est disponible, idéal pour télétravail.

Implantée sans mitoyenneté sur une parcelle de plus de 400 m<sup>2</sup>, vous profiterez du jardin exposé au sud, d'une grande terrasse ainsi que d'un abri de jardin. Idéalement situé, un spa saura vous apporter un endroit de détente été comme hiver.

Pour le stationnement, un espace pour deux véhicules est disponible sur la parcelle.

Elle est proposée à l'achat pour 441000 € (dont 5% d'honoraires agence à la charge de l'acquéreur).  
Ce bien est présenté par Olivier DEPOORTER - EI - agent commercial en immobilier immatriculé au RSAC  
La Rochelle sous le numéro 509 371 308.

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).

Une visite virtuelle pour ce bien est disponible sur simple demande.

Votre agence immobilière Guy Hoquet LA ROCHELLE OUEST vous invite à découvrir toutes les  
originalités de cette maison en vente en prenant rendez-vous avec l'un de nos conseillers immobilier.

Référence 8466

145.87 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	1 sde	2 parking(s)
-----------------------	------------	---------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Oui
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	44.5 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	2008
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1

Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	2
Digicode	Non
Piscine	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2024-09-16 20:19:44
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	81 kWh/m2 par an
Conso Energ	135 kWh/m2 par an
Surface terrain	407 m2

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard de 1166€

## Photos du bien



