



## Maison 6 pièces à vendre à Bourgneuf (17220) - Exclusivité Guy Hoquet

BOURGNEUF 17220

**546 000 € \***

\* 546 000 € honoraires inclus

520 000 € 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

## Maison 6 pièces à vendre à Bourgneuf (17220) - Exclusivité Guy Hoquet

EXCLUSIVITÉ - Maison de plain-pied avec piscine à Bourgneuf (17220)

Nous vous proposons en exclusivité cette charmante maison de 135 m<sup>2</sup>, idéalement située à Bourgneuf, exposée plein Sud / Sud-Est, offrant un cadre de vie calme et agréable.

Construite en 1973 et entièrement rénovée en 2010, cette maison de plain-pied séduit par ses volumes et sa luminosité. Elle se compose de 4 chambres, d'un spacieux séjour de 45,70 m<sup>2</sup>, d'une cuisine aménagée et équipée, d'une salle de bain, d'une salle d'eau ainsi que de deux WC.

Côté confort, vous bénéficierez d'un chauffage au gaz de ville avec radiateurs, d'une chaudière pour l'eau chaude sanitaire et d'un poêle à bois apportant une atmosphère chaleureuse. Les menuiseries en double vitrage et les volets en bois contribuent à une bonne isolation.

Performance énergétique :

- Classe énergie : C (177 kWh/m<sup>2</sup>/an)

- Classe climat : C (27 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)

- Estimation des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 910 € et 2 600 €.

À l'extérieur, vous profiterez d'un terrain de 1 000 m<sup>2</sup> comprenant une piscine chauffée (système renouvelé en 2025), une terrasse de 30 m<sup>2</sup>, une véranda, ainsi qu'un garage double de 41 m<sup>2</sup> et deux places de stationnement.

La maison est raccordée au tout-à-l'égout et dispose également de la fibre optique. Elle bénéficie d'une situation idéale, à proximité des écoles maternelles et primaires, ainsi que des espaces verts et restaurants, facilitant votre quotidien.

Ce bien, en bon état général, allie confort, fonctionnalité et qualité de vie.

Prix : 546 000 € (dont 5 % d'honoraires d'agence à la charge de l'acquéreur).

Ce bien est proposé par Olivier DEPOORTER ? EI, agent commercial en immobilier, immatriculé au RSAC de La Rochelle sous le n° 509 371 308.

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

Contactez l'agence Guy Hoquet La Rochelle Ouest pour organiser une visite et découvrir cette belle opportunité.

Référence : 8473

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

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	45.7 m2
Jardin	Oui
Année construction	1973
Neuf - Ancien	Ancien
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-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Double
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	2
Digicode	Non
Piscine	Oui
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2026-02-12 16:21:11
Diagnostic Energétique	Oui

Valeur consommation énergie finale 170 kWh/m2 par an

Conso Energ 177 kWh/m2 par an

Surface terrain 1000 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





