



## Maison à vendre à Andilly - 8 pièces, piscine, grand terrain

ANDILLY 17230

**519 900 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AYTRÉ  
PAYS ROCHELAIS**

28 Avenue Edmond Grasset  
17440 AYTRÉ

**05 48 17 26 50**

## Maison à vendre à Andilly - 8 pièces, piscine, grand terrain

Découvrez une propriété rare située à Andilly.

Édifiée sur un magnifique terrain de 2 033 m<sup>2</sup>, cette maison développe une généreuse surface habitable d'environ 302 m<sup>2</sup> et offre un cadre de vie particulièrement confortable.

La maison se compose de 8 pièces principales dont 5 chambres, pensées pour accueillir aisément une grande famille.

Vous y trouverez une cuisine indépendante, aménagée et équipée, ainsi qu'un vaste séjour lumineux exposé plein sud, agrémenté d'une cheminée avec insert et ouvrant directement sur une superbe terrasse couverte et l'espace piscine.

La distribution intérieure propose cinq chambres, dont une au rez-de-chaussée, complétées par 3 wc et 2 salles d'eau parfaitement répartis afin d'assurer confort et fonctionnalité au quotidien.

Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une chaudière au gaz de ville, tandis que la cheminée avec insert vous promet d'agréables soirées durant la saison hivernale.

La maison, parfaitement entretenue et en très bon état général, est équipée de fenêtres en PVC double vitrage avec volets roulants.

Bien isolée et efficace, elle bénéficie d'une performance énergétique classée C (DPE), vous garantissant un bon équilibre entre confort thermique et maîtrise des dépenses énergétiques.

À l'extérieur, vous profiterez pleinement d'un cadre privilégié avec une piscine accompagnée de son pool house, une grande terrasse avec pergola, un garage fermé, ainsi que plusieurs places de stationnement, accessibles via un portail électrique.

Le véritable coup de coeur se révèle lors de la découverte de sa remarquable salle de réception de 75 m<sup>2</sup>, prolongée par une spacieuse mezzanine. Cet espace, bénéficiant d'un accès extérieur indépendant, offre de nombreuses possibilités d'aménagement selon vos envies ou vos projets.

Un espace indépendant de 20 m<sup>2</sup>, isolé et disposant de sa propre terrasse intégrée au jardin, complète l'ensemble et pourra parfaitement convenir à un projet personnel, professionnel ou artistique.

Idéalement située à Andilly, la propriété bénéficie de la proximité immédiate des écoles, facilitant la vie quotidienne des familles.

Vous profiterez également d'un accès rapide aux commodités locales (boulangerie, garage automobile, la poste, bar tabac et 1 pizzeria), aux commerces (Intermarché, Brico Dépôt, Lidl, McDonald's) ainsi qu'au nouveau pôle de santé de 1 000 m<sup>2</sup> regroupant de nombreux praticiens et une pharmacie.

Un bien rare sur le secteur, proposé par l'agence Guy Hoquet Aytré Pays Rochelais.

Ne manquez pas cette opportunité unique d'acquérir une propriété spacieuse, élégante et parfaitement entretenue dans un environnement privilégié.

302 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

5  
chambres

2 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Non
Jardin	Oui
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Sud

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	2
Piscine	Oui
Date ERP	2025-03-12 20:29:47
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	133 kWh/m2 par an
Conso Energ	137.6 kWh/m2 par an
Surface terrain	2033 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3160€ et 4290€

Photos du bien





