



## Maison de plain-pied avec piscine à Saint-Xandre - Un véritable havre de paix !

SAINT XANDRE 17138

**430 500 € \***

\* 430 500 € honoraires inclus

410 000 € 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 de plain-pied avec piscine à Saint-Xandre - Un véritable havre de paix !

Maison de plain-pied avec piscine à Saint-Xandre - Un véritable havre de paix !

Située dans la commune très recherchée de Saint-Xandre, dans un environnement calme et agréable, cette charmante maison de plain-pied de 112 m<sup>2</sup> saura vous séduire par ses prestations et sa proximité immédiate avec La Rochelle ainsi que les commerces.

Dès l'entrée, vous découvrirez un espace fonctionnel avec placard, ouvrant sur une belle pièce de vie lumineuse de plus de 45 m<sup>2</sup>, comprenant un salon-séjour convivial et une cuisine récente ouverte, idéale pour partager des moments en famille ou entre amis.

Côté nuit, un dégagement dessert trois chambres avec placards, une salle d'eau entièrement rénovée ainsi qu'un WC indépendant.

Une véranda récente (2021) vient compléter les espaces de vie, offrant un lieu supplémentaire agréable en toute saison.

Côté pratique et stockage :

- Garage de 20 m<sup>2</sup>

- Atelier de 10 m<sup>2</sup>
- Abri de jardin
- Stationnement facile sur la parcelle

À l'extérieur :

Vous profiterez d'un jardin arrière sans vis-à-vis, véritable cocon d'intimité, agrémenté d'une piscine - un atout rare et très recherché - ainsi que d'une terrasse pour vos moments de détente.

Construite en 2004 et rénovée en 2020, cette maison offre tout le confort moderne : fenêtres récentes, climatisation, poêle à granulés, adoucisseur d'eau, porte de garage électrique, cuisine récente, rien à prévoir !

Une maison clé en main, idéale pour une vie paisible à deux pas de La Rochelle.

Son prix de vente est de 430 500. Le prix net est de 410 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 20 500 € 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 : 8500

112 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	3 chambres	1 sde	1 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Oui
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	47.64 m2
Jardin	Oui
Année construction	2004

Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à granulés
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur,GarageSimple
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Oui
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non

Gardien	Non
Date ERP	2026-04-28 16:42:04
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	72 kWh/m2 par an
Conso Energ	88 kWh/m2 par an
Surface terrain	519 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1092€ et 1478€

---

## Photos du bien

