



## Bien proposé à 924 100 €

Honoraires agence TTC : 24 100 €

Prix hors honoraires d'agence : 900 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

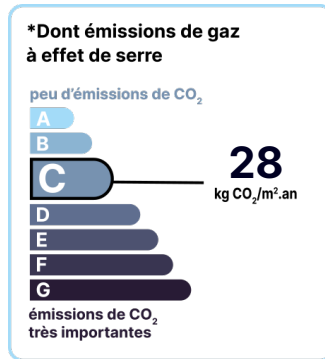
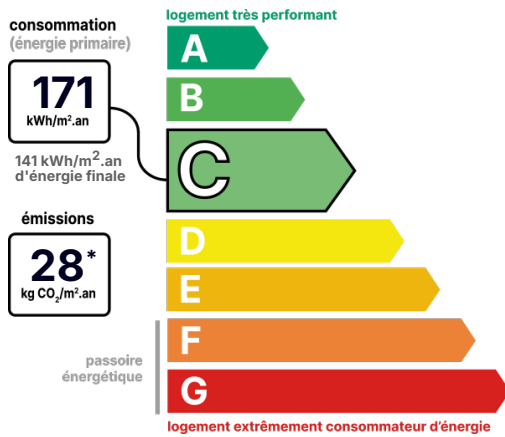
#### Maison de ville, 156 m<sup>2</sup>, quartier la genette

Située dans un environnement calme et préservé dans le quartier recherché de la Genette, cette maison de 156 m<sup>2</sup> séduit par son cachet et sa belle parcelle arborée, piscinable, sans aucun vis-à-vis. Entourée de murs, elle offre un cadre intime, idéal pour profiter pleinement de l'extérieur. Dès l'entrée, l'atmosphère est accueillante : le séjour, spacieux et convivial, s'articule autour d'une cheminée traversante qui diffuse sa chaleur dans la pièce à vivre ainsi que dans la cuisine attenante. Un cellier vient compléter la cuisine pour plus de fonctionnalité. Le rez-de-chaussée dispose de deux grandes chambres au charme ancien, toutes deux originales, avec mezzanines et rangements. S'y ajoutent une salle de bain, un bureau et des WC indépendants. À l'étage, deux belles chambres avec placards intégrés, une salle d'eau et des WC séparés complètent le coin nuit. À l'extérieur, la terrasse vous accueille pour vos repas ou moments de détente. La dépendance est un véritable atout : elle offre des espaces modulables pour un atelier, du rangement ou un hébergement d'appoint. Un garage fermé et deux places de stationnement viennent parfaire le tout. Idéalement située à seulement 10 minutes à vélo du marché de La Rochelle, cette maison est un coup de cœur pour ceux qui recherchent le charme de l'ancien, le confort d'un intérieur soigné et la proximité immédiate du centre-ville. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : Non soumis au DPE

## CONTACT



Agence de La Rochelle  
Laure ANDRIEUX  
06 78 38 81 13  
laure.andrieux@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 343700811

Référence : 55846\_17\_201

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1900
Année de rénovation :	1997
Surface habitable :	156m²
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	534m²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

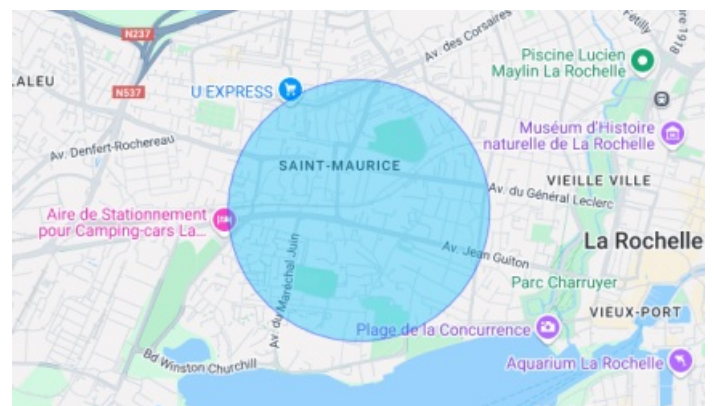
## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## SURFACES

Entrée :	10m²
séjour/salon :	31m²
cuisine :	15m²
cellier :	4m²
chambre 1 :	22m²
chambre 2 :	16m²
chambre 3 :	11m²
chambre 4 :	11m²
salle de bain :	6m²
salle de douche :	4m²
bureau :	8m²
garage :	30m²

## LOCALISATION





**Agence de La Rochelle**

**Laure ANDRIEUX**

**06 78 38 81 13**

**[laure.andrieux@123webimmo.com](mailto:laure.andrieux@123webimmo.com)**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 343700811**