RESEAU NATIONAL 3G IMMO-CONSULTANT

Agent commercial : EI - Angélique BOUQUET

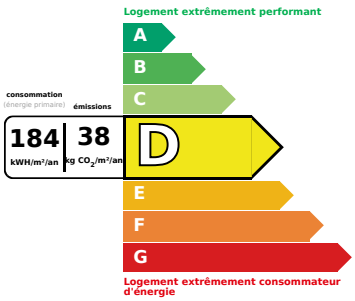
Tél : 06 40 60 03 64
Mail : angelique.bouquet@3gimmobilier.com
Site : https://3gimmo.com/bouquet

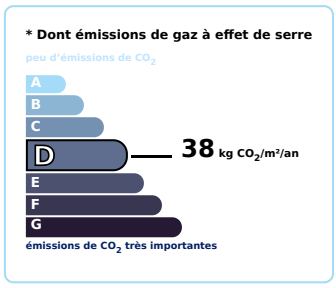
3G IMMO

Vente Maison ancienne à ROCHEFORT (17300) - Réf. : 218148

Prix :	**365 750 €**
Année de construction :	**1900**
Surface :	**129,00 m² hab.**
Surface du terrain :	**197,00 m²**
Nombre de pièces :	**8**
Nombre de chambres :	**5**
Nombre d'étages :	**2**
Chauffage :	**Gaz**
Huisseries :	**Bois et PVC**

Performance énergétique





Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

entre **2180 €** et **3020 €** par an

MAISON BOURGEOISE LUMINEUSE – CENTRE-VILLE – 4/5 CHAMBRES – JARDIN
Idéalement située en plein cœur de Rochefort, à deux pas des thermes et de la gare, cette maison bourgeoise pleine de charme vous séduira par son authenticité et son agréable jardin verdoyant, rare en centre-ville.
Un fort potentiel à exploiter :
Au rez-de-chaussée, un couloir d'entrée dessert plusieurs pièces modulables selon vos envies :
* Un salon-séjour traversant et lumineux
* Une cuisine pouvant s'ouvrir sur le jardin pour des repas conviviaux en extérieur
* Une chambre avec possibilité de créer une salle d'eau attenante (suite parentale) ou
* Un bureau idéal pour le télétravail
À l'étage :
*4 chambres, chacune avec salle d'eau et WC
Actuellement configuré en 2 appartements indépendants, offrant un potentiel locatif intéressant
Les atouts qui font la différence :
*Jardin arboré en centre-ville avec accès direct
*Belle hauteur sous plafond, parquets anciens, lumière naturelle
*Grenier aménageable pour encore plus d'espace
*Cave
*Dépendance au fond du jardin

Travaux à prévoir :
Des rénovations sont à envisager pour révéler tout le potentiel de cette demeure et en faire un véritable cocon familial (devis disponible sur demande).

Un bien rare, idéal pour les amateurs de charme ancien, que ce soit pour une résidence principale, un projet familial ou un investissement avec revenus locatifs.

* Honoraires à la charge du vendeur

Votre agent commercial 3G IMMO sur place EI - Angélique BOUQUET inscrite au RSAC de LA ROCHELLE n° 424 774 321

* Cette mention signifie que les frais d'agence sont inclus dans le montant d'un bien immobilier. Prix net, hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière. Document non contractuel.

PARTICULARITÉ(S) DONT DISPOSE CE BIEN

TERRAIN	***ENVIRONNEMENT***
- Clos	- Proche Bus - Proche Ecoles - Proche Commerces - Proche Gare - Proche Collèges

PHOTOS DU BIEN