



## MAISON AU CALME - PROCHE DE LA VENISE VERTE

SAINT CYR DU DORET 17170

**229 900 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AYTRÉ  
PAYS ROCHELAIS**

28 Avenue Edmond Grasset  
17440 AYTRÉ

**05 48 17 26 50**

## MAISON AU CALME - PROCHE DE LA VENISE VERTE

MAISON 4 PIÈCES - PROCHE MARAIS POITEVIN

À seulement 33 km de l'océan Atlantique et à proximité de La Rochelle, découvrez cette charmante maison de plain-pied située à Saint-Cyr-du-Doret (17170). Nichée dans un environnement paisible, elle offre 95 m<sup>2</sup> de surface habitable et repose sur un terrain clos de 545 m<sup>2</sup>.

Une maison qui a tout pour plaire :

Un espace de vie lumineux : une entrée accueillante et un séjour/salon spacieux de 43 m<sup>2</sup> avec une cuisine ouverte, moderne et entièrement équipée.

Trois chambres confortables avec dressing de 9 à 10 m<sup>2</sup>, parfaites pour accueillir famille et amis.

Des équipements pratiques : un cellier, une salle d'eau fonctionnelle et des toilettes indépendantes.

Un confort optimal : fenêtres en PVC double vitrage, volets roulants, chauffage électrique (et possibilité d'ajouter un poêle), et même la fibre optique pour vos connexions rapides.

Extérieur & dépendances :

Profitez d'une belle terrasse pour vos soirées d'été et d'un jardin intime et verdoyant. Un double garage avec galetas complète ce bien, idéal pour stationner et stocker.

Un cadre de vie privilégié :

Située dans un quartier calme et familial, cette maison bénéficie d'un emplacement stratégique. Écoles, commerces, restaurants et loisirs (cinéma, piscines, bibliothèques) sont accessibles en quelques minutes.

Performances énergétiques :

Classe énergie : D (206 kWh/m<sup>2</sup>/an)

Classe climat : B (6 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)

Dépenses annuelles estimées entre 1 200 € et 1 680 € (base 2021).

Prix de vente : 239 900 € (Honoraires à la charge du vendeur).

Envie d'en savoir plus ?

Contactez dès aujourd'hui votre agence Guy Hoquet AYTRÉ PAYS ROCHELAIS et laissez-vous séduire par cette belle opportunité.

95 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Année construction	2011
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Etat intérieur	Bon
Nombre de terrasse	1

Type de Stationnement	GarageDouble,GarageFerme,Exterieur_Couvert
-----------------------	--

Date ERP	2023-06-13 14:50:32
----------	---------------------

Diagnostic Energétique	Oui
------------------------	-----

Conso Energ	206 kWh/m2 par an
-------------	-------------------

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1200€ et 1680€ au 01/01/2021

## Photos du bien









