



## Dernier étage 60 m2 avec extérieur 2/3 pièces, centre-ville de La Rochelle

LA ROCHELLE 17000

**325 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
VERSAILLES**

42 rue Carnot  
78000 VERSAILLES

**0130976000**

## Dernier étage 60 m2 avec extérieur 2/3 pièces, centre-ville de La Rochelle

Au 2ème et dernier étage d'une petite copropriété intimiste du centre-ville de La Rochelle, cet appartement singulier développe 60 m<sup>2</sup> pondérés (57 m<sup>2</sup> loi Carrez, 6 m<sup>2</sup> sous combles inférieurs à 1,80 mètre et 5 m<sup>2</sup> de petite terrasse privative plein ouest). Il offre une atmosphère rare, entre esprit atelier d'artiste et maison sur le toit.

Dès l'accès par escalier privatif, le ton est donné : ici, on entre dans un lieu à part, indépendant, lumineux et plein de caractère.

L'espace s'organise autour d'une grande pièce de vie aux volumes généreux, baignée de lumière grâce à sa triple ouverture est/ouest et ses puits de lumière, créant une ambiance chaleureuse et inspirante tout au long de la journée.

La distribution actuelle propose :

une vaste pièce de vie, cœur de l'appartement,  
une chambre cosy, propice au calme,  
une cuisine (ouverte ou indépendante selon vos envies),  
une salle d'eau,  
et un extérieur intimiste, à l'abri des regards, dans un esprit patio, véritable extension de l'espace de vie pour les beaux jours.

## L'âme du lieu :

Dernier étage avec une vraie sensation d'indépendance

Extérieur confidentiel, rare en centre-ville

Beaux volumes et grande pièce de vie

Charme de l'ancien, à remettre au goût du jour selon votre univers

Bon DPE

Climatisation réversible, pour un confort optimal été comme hiver

Grâce à ses volumes et à sa configuration, l'appartement offre une véritable possibilité d'évolution en 3 pièces : seconde chambre, bureau, atelier sans perdre l'équilibre ni l'âme du lieu.

## Informations clés :

Centre-ville de La Rochelle

60 m<sup>2</sup> pondérés 57 m<sup>2</sup> Carrez

2/3 pièces

2ème et dernier étage

Petite copropriété

Extérieur privatif esprit patio

DPE très favorable en D

Climatisation réversible

Un bien rare et inspirant, destiné aux amoureux de lieux de caractère, de volumes atypiques et d'une vie citadine bohème, à deux pas de tout, sans renoncer au calme.

À découvrir absolument.

57 m <sup>2</sup>	2 pièce(s)	1 chambres	1 sde
-------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Etage	2
Nombre étages	2
Dernier étage	Oui
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	3
Charges annuelles (ALUR)	1400 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	coproEnCourConstitution

Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	Ouest
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	245 kWh/m2 par an

## Photos du bien



