



Dernier étage 60 m² avec extérieur 3 pièces avec extérieur comme une maison, centre-ville de La Rochelle

LA ROCHELLE 17000

312 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
VERSAILLES**

42 rue Carnot
78000 VERSAILLES

0130976000

Dernier étage 60 m² avec extérieur 3 pièces avec extérieur comme une maison, centre-ville de La Rochelle

Centre-ville de La Rochelle ? Dernier étage, 3 pièces avec extérieur, esprit maison sur le toit

Au 2^e et dernier étage d'une petite copropriété intimiste du centre-ville de La Rochelle, cet appartement développe 60 m² pondérés (57 m² loi Carrez, complétés par des surfaces sous combles et une terrasse privative plein ouest). Un bien rare, offrant une véritable sensation d'indépendance, comme une maison perchée au-dessus de la ville.

Dès l'accès par escalier privatif, le lieu se distingue. Luminosité, volumes et caractère donnent immédiatement le ton. Ici, on est loin d'un appartement standard. DPE classé D.

L'agencement actuel repose sur une vaste pièce de vie baignée de lumière grâce à sa triple orientation est/ouest et à ses puits de lumière, créant une atmosphère chaleureuse tout au long de la journée. C'est précisément cette générosité de volumes qui permet aujourd'hui une évolution intelligente du bien.

Le projet proposé est clair et maîtrisé : la création d'une seconde chambre au sein du séjour, sans dénaturer l'espace ni réduire le confort de la pièce de vie. Le cloisonnement nécessaire à cette création sera réalisé aux frais du vendeur, permettant à l'acquéreur de bénéficier immédiatement d'un véritable 3 pièces fonctionnel, sans travaux à prévoir sur ce point.

Une fois la seconde chambre créée, l'appartement offrira :
un séjour toujours spacieux et lumineux,
deux chambres bien distinctes,
une cuisine adaptable selon les envies,
une salle d'eau,
et un extérieur intimiste, à l'abri des regards, dans un esprit patio, véritable prolongement de l'espace de vie.

Le dernier étage renforce la sensation de calme et d'indépendance, tandis que la climatisation réversible assure un confort optimal été comme hiver. Le charme de l'ancien est bien présent, avec la possibilité de personnaliser l'ensemble selon son propre univers.

On est ici sur un bien qui combine emplacement central, extérieur privatif, dernier étage et désormais une vraie configuration familiale ou polyvalente, idéale pour une résidence principale, un pied-à-terre évolutif ou même une colocation qualitative.

Un appartement inspirant, rare par son esprit et désormais lisible dans une configuration 3 pièces aboutie, à deux pas de tout, sans renoncer au calme.

60 m ²	3 pièce(s)	2 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



