



## Deux pièces au calme hyper-centre de La Rochelle, à deux pas du Vieux-Port

LA ROCHELLE 17000

**165 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
VERSAILLES**

42 rue Carnot  
78000 VERSAILLES

**0130976000**

## Deux pièces au calme hyper-centre de La Rochelle, à deux pas du Vieux-Port

Situé en plein centre-ville de La Rochelle, au 1er étage d'une petite copropriété, cet appartement T2 lumineux de 44 m<sup>2</sup> offre un cadre de vie rare, à la fois central et préservé du tumulte touristique.

À seulement 200 m de la place de Verdun et 300 m du Vieux-Port, vous profitez d'un emplacement premium, avec tous les commerces, transports et services accessibles à pied, tout en évoluant dans un environnement calme et agréable.

L'appartement séduit par ses volumes confortables, sa distribution fonctionnelle et ses nombreux rangements, pensés pour un usage quotidien. Il se compose :

d'une pièce de vie agréable avec cuisine ouverte,  
d'une chambre séparée avec salle d'eau attenante,  
de WC séparés,  
de grands rangements.

Les atouts du bien :

1er étage

Surface confortable en hyper-centre

Petite copropriété

Environnement calme

Excellent DPE : C

Forte demande locative sur le secteur

Ce bien conviendra parfaitement :

à une résidence principale en coeur de ville,

à un pied-à-terre rochelais,

ou à un investissement locatif patrimonial de qualité.

Un appartement rare sur le secteur, alliant emplacement premium, calme et surface.

Rafraîchissement à prévoir pour révéler tout le potentiel de cet appartement à découvrir sans tarder.

44 m <sup>2</sup>	2 pièce(s)	1 chambres	1 sdb
-------------------	------------	---------------	-------

## Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	2
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	3
Charges annuelles (ALUR)	1000 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	coproEnCourConstitution
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Eau chaude	Ballon électrique

Etat intérieur	Bon
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	69 kWh/m2 par an
Conso Energ	132 kWh/m2 par an

Photos du bien





