

House - 188 m<sup>2</sup>  
ROCHEFORT

HAI  
Price: €468 000 \*  
Honorary Award Excluded: €450 000  
\* Agency fees shall be borne entirely by the purchaser



## DESCRIPTION DU BIEN

BIEN RARE, à moins de 10 minutes de Rochefort, sur les hauteurs des bords de Charente et ses marais, avec une vue exceptionnelle, dans un environnement calme et verdoyant, proche axes routiers et commerces, venez découvrir cette charmante maison familiale d'environ 188m<sup>2</sup> implantée sur une parcelle clos et arborée de 2 358 m<sup>2</sup>, comprend en rez-de-chaussée, une entrée avec placard, un grand salon / séjour + un espace détente-lecture (64 m<sup>2</sup>) avec cheminée à foyer ouvert (vue plongeante sur le la Charente), une suite parentale, un bureau, une cuisine aménagée et équipée avec buanderie et un WC. A l'étage un palier dessert trois chambres dont une suite parentale, une salle d'eau et un WC. Grand garage avec cave. En extérieur une terrasse idéalement exposée, un jardin paisible. Aucun vis à vis. Système de chauffage : Pompe à chaleur neuve (DPE C du 02 décembre 2025)) Zone non inondable. A VITE DECOUVRIR Prévoir travaux de rafraichissement Stéphane MARCHAND (EI). Agent Commercial - Numéro RSAC : 521309237 - Numéro RCP : 10824417804 -

## LE BIEN EN DETAIL

Reference : 597  
Town : ROCHEFORT  
Transaction : Sales  
Type of property : House  
Price Including charges : €468 000  
Surface : 188 m<sup>2</sup>  
Land : 2358 m<sup>2</sup>  
Construction : 1979

Living room : 64 m<sup>2</sup>  
Number of rooms : 7  
Number of bedrooms : 4  
Bathroom : 2  
Shower room : 1  
Nbr of terrace : 1  
Terrace area : 30 m<sup>2</sup>  
Kitchen : Separated fitted  
Heating : Heat Pump



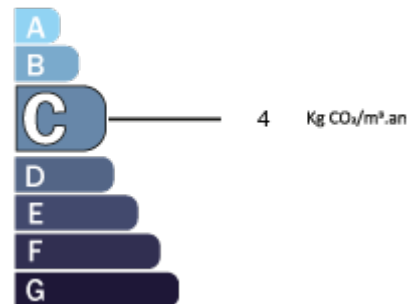
## DIAGNOSTICS DPE - GES

Energy consumption in KWh/m<sup>2</sup> / year  
Coûts annuels estimés (2023) :  
mini. 1990€ max. 2730€



Greenhouse Gas Emissions in Kg CO<sub>2</sub><sup>2</sup> / m<sup>2</sup> / year

\* Dont émissions de gaz  
à effet de serre



## LE BIEN EN PHOTOS











**VALAD**   
IMMOBILIER

68 avenue Lafayette  
17300 - ROCHEFORT  
Tél. 05 46 87 66 84