DOSSIER PERSONNEL

# Fiche commerciale

RÉALISÉ PAR M. , AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES
LE 03 / 07 / 2025

## MAISON T4

262 m², 2 chambre(s), ANGOULEME

**249 100 € ***

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

*249 100 € honoraires inclus.
235 000 € hors honoraires.
Honoraires : 6 % T.T.C à la charge de l'acquéreur.

### Négociatrice

M.

### Agence

AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES
Tel. 06 98 93 40 27

immobilier.ais@gmail.com

Document non contractuel

RCS BORDEAUX 821229291 SARL au capital de 1000 € - Carte professionnelle (T) n° CPI 3301 2016 000 009 960 Garantie GALIAN - 89, rue La Boétie 75008 - Montant garantie : 120000 € - L'agence AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission.

**AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES - RARE - MAISON DE 262 M² ENVIRON - VICTOR HUGO - TERRAIN DE 700 m² ENVIRON**

## RÉFÉRENCE N° 313
## DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

*« AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES - RARE - MAISON DE 262 M² ENVIRON - VICTOR HUGO - TERRAIN DE 700 m² ENVIRON*

*RARE !*

*Dans le quartier de Victor Hugo, une maison de plain-pied avec terrain piscinable de 700m² comprenant une cuisine, un séjour, une salle de bain, deux chambres, un bureau et un WC.*
*Un ancien atelier de menuiserie où l'on imagine un loft style industriel et une belle grange ouverte complètent le lot.*
*Une rénovation générale est à prévoir.*

*AQUITAINE IMMOBILIER STRATÉGIES*
*Mme ALEXANDRA SANTA CRUZ (EI)*
*Conseillère en Immobilier*
*06.79.23.02.62*
*a.santacruz.ais@gmail.com*

*Agent commercial immatriculé au RSAC ANGOULEME sous le numéro 893 576 918. Agence AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES Adresse : GARE DE BORDEAUX SAINT JEAN PAVILLON NORD PARVIS LOUIS ARMAND CS 21912 33082 BORDEAUX CEDEX 33800 BORDEAUX RCS N° 821229291*
*SARL au capital de 1000 euros - Immatriculée au RCS de Bordeaux - SIRET N° 821 229 291 00025 - Carte Professionnelle Transaction : CPI 3301 2016 000 009 960 Délivrée par : Bordeaux Le 12/07/2022*
*Garant : GALIAN 89, Rue de la Boétie 75008 PARIS Garantie : Transaction Sans maniement de fonds »*



RCS BORDEAUX 821229291 SARL au capital de 1000 € - Carte professionnelle (T) n° CPI 3301 2016 000 009 960 Garantie GALIAN - 89, rue La Boétie 75008 - Montant garantie : 120000 € - L'agence AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission.

## RÉFÉRENCE N° 313
## DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

| NIVEAU | PIÈCE | M2 | EXPO. | SITUATION | COMMENTAIRES |
|---|---|---|---|---|---|
| 0 | Entrée | 14,21 | | | Bureau |
| 0 | Cuisine | 23 | | | |
| 0 | Arrière cuisine | 22,50 | | | |
| 0 | Salle de bains | 6,67 | | | |
| 0 | Séjour | 32 | | | |
| 0 | Chambre 1 | 13,08 | | | |
| 0 | Chambre 2 | 15 | | | |
| 0 | Dégagement | 2,98 | | | |
| 0 | W.C. | 2,28 | | | |
| 0 | Dégagement | 2,50 | | | |
| 0 | Atelier | 66 | | | |
| 0 | Grange | 62 | | | Grange ouverte |



RCS BORDEAUX 821229291 SARL au capital de 1000 € - Carte professionnelle (T) n° CPI 3301 2016 000 009 960 Garantie GALIAN - 89, rue La Boétie 75008 - Montant garantie : 120000 € - L'agence AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission.

## RÉFÉRENCE N° 313
## CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

| | |
|---|---|
| Type de bien | Maison |
| Type de transaction | A vendre |

### LOCALISATION

| | |
|---|---|
| Code postal | 16000 |
| Ville | ANGOULEME |

### ASPECTS FINANCIERS

| | |
|---|---|
| Prix | 249 100 € |
| Bien soumis à l'encadrement des loyers | Non |

### SURFACES

| | |
|---|---|
| Surface | 262.22 m2 |
| Surface terrain | 707 m2 |
| Surface terrasse | 12 m2 |

### INTÉRIEUR

| | |
|---|---|
| Nombre pièces | 4 |
| Chambres | 2 |
| Salle(s) de bains | 1 |
| WC | 1 |
| Type Chauffage | Individuel |
| Méca. Chauffage | Radiateur |
| Mode Chauffage | Gaz de ville |

### AUTRES

| | |
|---|---|
| Nombre de terrasses | 1 |

### TERRAIN

| | |
|---|---|
| Gaz | Oui |
| Assainissement | Tout à l'égout |
| Assainissement collectif | Oui |

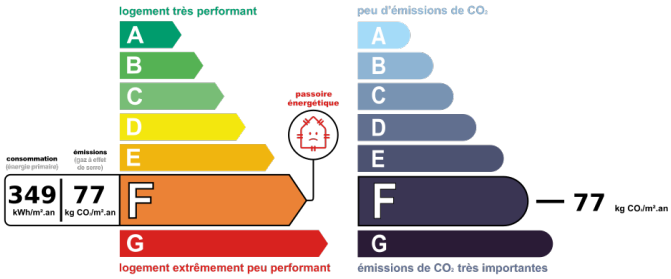
### DIAGNOSTICS

| | |
|---|---|
| Concerné par un Etat des Risques et Pollutions (ERP) | Oui |
| Date d'établissement Etat des Risques et Pollutions(ERP) | 02/02/2023 |
| Soumis à l'affichage du DPE | Oui |
| Date établissement Diagnostic Energétique | 22/02/2023 |
| Consommation énergie primaire | F |
| Valeur consommation énergie primaire | 349 kWh/m2 par an |
| Gaz Effet de Serre | F |
| Valeur Gaz Effet de serre | 77 Kg CO2/m2/an |
| Montant minimum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard | 2 440 € |
| Année de référence des prix de l'énergie (DPE réalisés jusqu'au 30/06/2024) | 01/01/2021 |
| Montant maximum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard | 3 350 € |



RCS BORDEAUX 821229291 SARL au capital de 1000 € - Carte professionnelle (T) n° CPI 3301 2016 000 009 960 Garantie GALIAN - 89, rue La Boétie 75008 - Montant garantie : 120000 € - L'agence AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission.

## RÉFÉRENCE N° 313
## CARACTÉRISTIQUES DU BIEN




Logement à consommation énergétique excessive : classe F. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 2 440€ et 3 350€ au 01/01/2021 (abonnement compris)



RCS BORDEAUX 821229291 SARL au capital de 1000 € - Carte professionnelle (T) n° CPI 3301 2016 000 009 960 Garantie GALIAN - 89, rue La Boétie 75008 - Montant garantie : 120000 € - L'agence AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission.

## RÉFÉRENCE N° 313
## ALBUM PHOTOS DU BIEN

**Alexandra Santa-Cruz**
**Conseillère en immobilier**
06 79 23 02 62
a.santacruz.ais@gmail.com

42 boulevard de Bretagne - 16000 Angoulême

RCS BORDEAUX 821229291 SARL au capital de 1000 € - Carte professionnelle (T) n° CPI 3301 2016 000 009 960 Garantie GALIAN - 89, rue La Boétie 75008 - Montant garantie : 120000 € - L'agence AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission.

## RÉFÉRENCE N° 313
## ALBUM PHOTOS DU BIEN



RCS BORDEAUX 821229291 SARL au capital de 1000 € - Carte professionnelle (T) n° CPI 3301 2016 000 009 960 Garantie GALIAN - 89, rue La Boétie 75008 - Montant garantie : 120000 € - L'agence AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission.