



## Maison Contemporaine - Saint Pierre d'Oléron - 152m<sup>2</sup> - 2440m<sup>2</sup> de terrain - PROCHE DE LA NATURE et SANS VIS A VIS

SAINT PIERRE D OLERON 17310

**450 000 € \***

\* 450 000 € honoraires inclus  
428 571 € Hors Honoraires  
Honoraires : 5% TTC à la charge de  
l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOLUS  
D'OLERON**

1 Résidence du Moulin de la Croix  
17550 Dolus-d'Oléron

**05 46 36 91 95**

## Maison Contemporaine - Saint Pierre d'Oléron - 152m<sup>2</sup> - 2440m<sup>2</sup> de terrain - PROCHE DE LA NATURE et SANS VIS A VIS

LIBERTÉ, ESPACE ET ZÉRO VIS-À-VIS : VOTRE HAVRE DE PAIX À SAINT-PIERRE D'OLÉRON !

Vous en avez marre de voir la couleur des rideaux du voisin ? Vous rêvez de calme, de nature et de pouvoir faire un footing sur votre propre terrain ? Ne cherchez plus, on a trouvé la perle rare !

Située à deux pas d'une forêt, cette magnifique maison de plain-pied construite en 2009 n'attend que vous pour commencer sa nouvelle vie. Que vous cherchiez votre résidence principale pour épanouir votre tribu ou un refuge secondaire pour déconnecter totalement, l'espace est le maître mot ici.

### LES POINTS FORTS QUI VONT VOUS FAIRE CRAQUER :

- Un bain de lumière permanent : Avec une exposition Sud-Ouest idéale et grâce à toutes les baies vitrées (dont 3 à galeries), la maison est baignée de soleil du matin au soir.
- Un salon "XXL" : Une pièce de vie spectaculaire de 70 m<sup>2</sup> avec cuisine américaine aménagée et équipée. C'est simple, vous pourriez presque y organiser un cours de danse !
- Zéro voisin, 100% sérénité : Un terrain de 2 440 m<sup>2</sup> sans aucun vis-à-vis. À vous les barbecues en toute intimité sur la terrasse de 30 m<sup>2</sup>.

- Le confort moderne : Pompe à chaleur air/air (climatisation pour l'été !), poêle à granulés pour le cocooning hivernal et volets roulants électriques.
- Situation idéale : proche de St Pierre d'Oléron à 3 minutes, à deux minutes de Dolus et à 5minutes de la plage de la Rémigeasse.
- LE PLUS QUI CHANGE TOUT : UN TERRAIN DE PETANQUE !

#### CÔTÉ NUIT :

Pas de jaloux ! La maison dispose de 4 chambres (dont une suite avec dressing), une salle de bain avec douche ET baignoire, ainsi qu'une salle d'eau supplémentaire. Pratique pour éviter les embouteillages le matin !

#### LES INFOS CLÉS :

Surface habitable : 152 m<sup>2</sup>.

Dépendances : Un garage de 22 m<sup>2</sup> et un cabanon de 12 m<sup>2</sup> pour ranger vélos et planches de surf.

Performance : Classe Énergie C ? un logement performant pour garder le sourire au moment des factures.

#### VISITE VIRTUELLE ACCESSIBLE SUR DEMANDE

Prix : 450 000 € (Honoraires inclus, parce qu'on aime la transparence).

Alors, on pose ses valises ? Ne laissez pas passer cette exclusivité !

Contactez dès maintenant l'agence Guy Hoquet Dolus d'Oléron (demandez Teddy !) pour organiser votre visite avant que quelqu'un d'autre ne s'installe dans votre futur jardin.

Cette maison vous est proposée au prix de 450 000€ honoraires agence inclus soit un prix net vendeur de 428 571 €.

Honoraires à la charge de l'acquéreur 5 %.

Référence de l'annonce : 12325.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

152 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde	4 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

### Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Régularisation des charges	Provisionnelles mensuelles avec régularisation annuelle
Surface séjour	70 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	2009

Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse toutes eaux
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Meublé	Non
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/air
Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Poêle à granulés
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur, GarageSimple
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-09-23 11:31:40

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

124 kWh/m<sup>2</sup> par an

Surface terrain

2440 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien







