



## 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 galandages), 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 5 minutes 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 m².

Dépendances : Un garage de 22 m² et un cabanon de 12 m² 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 m² | 5 pièce(s) | 4<br>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 m2   |
| 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/m2 par an

Surface terrain

2440 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien











