



## À VENDRE À SAINT-GEORGES-D'OLÉRON ! COUP DE COEUR ASSURÉ - 120m<sup>2</sup>

SAINT GEORGES D OLERON 17190

**491 800 € \***

\* 491 800 € honoraires inclus

470 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.64% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOLUS  
D'OLÉRON**

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

**05 46 36 91 95**

## À VENDRE À SAINT-GEORGES-D'OLÉRON ! COUP DE COEUR ASSURÉ - 120m<sup>2</sup>

Une adresse privilégiée, une douceur de vivre incomparable...

Découvrez cette magnifique maison contemporaine de 120 m<sup>2</sup> habitables (environ 179 m<sup>2</sup> utiles), édifiée en 2009 au coeur d'un terrain superbement arboré de 722 m<sup>2</sup>, véritable écrin de verdure sans aucun vis-à-vis.

Située dans un environnement calme et recherché, elle combine à la perfection modernité, confort de plain-pied (une chambre et salle d'eau au rdc) et prestations haut de gamme.

Les points forts qui font la différence :

Une pièce de vie XXL & Lumineuse : Laissez-vous charmer par un somptueux salon-séjour traversant de plus de 54 m<sup>2</sup>, baigné de lumière naturelle grâce à son exposition idéale Sud-Ouest, et réchauffé par un chaleureux poêle à granulés.

La vie extérieure sublimée : Prolongement naturel du séjour, une magnifique pergola bioclimatique vous permettra de profiter pleinement des beaux jours à l'abri du soleil. Elle surplombe une superbe piscine (8m x 3m), idéale pour se rafraîchir en famille, avec un système de filtration au choix (sel ou chlore).

Autonomie et économie : La propriété dispose d'un forage, un atout précieux pour l'entretien de ce jardin d'exception et les extérieurs.

Le confort absolu pour tous : La maison propose 4 chambres, dont une indispensable au rez-de-chaussée

avec sa salle d'eau. À l'étage, l'espace nuit des enfants ou des invités comprend 3 belles chambres avec placards et un WC.

Côté pratique : Une cuisine ouverte aménagée et équipée , une arrière-cuisine/buanderie , de nombreux rangements, un abri de jardin avec son espace technique pour la piscine, un bucher et un grand garage de 21 m<sup>2</sup> complètent ce bien irréprochable.

Une localisation idéale sur l'Île d'Oléron : Tout se fait à pied ou à vélo ! Située à seulement 500 mètres des commerces de proximité et à 2 km de la superbe plage de Foulerot, c'est le spot parfait pour une résidence principale ou des vacances inoubliables.

En résumé :

Surface : 120 m<sup>2</sup> (179 m<sup>2</sup> au sol)

Terrain : 722 m<sup>2</sup> clos et arboré

Pièces : 5 pièces / 4 chambres (dont 1 au RDC)

Prestations : Piscine, Pergola bioclimatique, Forage, Poêle à granulés, Double vitrage PVC, Tout-à-l'égout.

DPE : Classe C - Logement très performant et économique (isolation des combles refait récemment)

Cette maison n'attend que vous. Contactez l'agence Guy Hoquet DOLUS D'OLERON pour plus d'informations et pour organiser une visite !

Elle est proposée à l'achat pour 491 800 €. Le prix net est de 470 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 4,64 %.

Référence de l'annonce : 12425.

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).

|                    |            |            |       |              |
|--------------------|------------|------------|-------|--------------|
| 120 m <sup>2</sup> | 5 pièce(s) | 4 chambres | 1 sdb | 3 parking(s) |
|--------------------|------------|------------|-------|--------------|

## Fiche technique du bien

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Exposition         | Sud-ouest         |
| Lotissement        | Non               |
| Distance Commerces | 0.5 km            |
| Surface séjour     | 54 m <sup>2</sup> |
| Jardin             | Oui               |
| Année construction | 2009              |
| Neuf - Ancien      | Récent            |
| Vis-à-vis          | Non               |

|                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| Fenêtres                           | PVC Double Vitrage       |
| Assainissement                     | Tout à l'égout           |
| Salle(s) de bains                  | 1                        |
| WC                                 | 2                        |
| Cuisine                            | Ouverte Aménagée Equipée |
| Exposition Séjour                  | SUD-OUEST                |
| Type Chauffage                     | Individuel               |
| Mode Chauffage                     | Bois + Electrique        |
| Eau chaude                         | Ballon électrique        |
| Etat intérieur                     | Très bon                 |
| Cheminée                           | Poêle à granulés         |
| Nombre de terrasse                 | 1                        |
| Type de Stationnement              | GarageFerme,Extérieur    |
| Nombre places parking              | 3                        |
| Nombre garages/Box                 | 1                        |
| Piscine                            | Oui                      |
| Date ERP                           | 2026-05-20 15:04:40      |
| Diagnostic Energétique             | Oui                      |
| Valeur consommation énergie finale | 105 kWh/m2 par an        |
| Conso Energ                        | 175 kWh/m2 par an        |

Surface terrain

722 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1860€ et 2570€

## Photos du bien







