



## Maison de plain-pied à La Menouinière - À 300m de la mer !

SAINT PIERRE D OLERON 17310

**367 500 € \***

\* 367 500 € honoraires inclus

350 000 € 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 de plain-pied à La Menouinière - À 300m de la mer !

Découvrez cette magnifique maison de plain-pied construite en 2000, idéalement située dans le secteur très prisé de La Menouinière à Saint-Pierre-d'Oléron.

Offrant un cadre de vie paisible et insulaire, cette propriété de 84m<sup>2</sup> habitables est une véritable opportunité pour une résidence principale ou de vacances.

Des espaces intérieurs lumineux et fonctionnels :

Le coeur de la maison s'ouvre sur une pièce de vie spacieuse et lumineuse grâce à son excellente exposition sud-ouest. Elle comprend un séjour-salon convivial équipé d'un insert de cheminée pour vos soirées d'hiver, ainsi qu'une petite cuisine ouverte entièrement aménagée et équipée. Côté nuit, la maison dispose de 3 chambres confortables de plain-pied et de 2 salles d'eau privatives, offrant un confort optimal pour accueillir famille et amis. En bonus, un auvent et une agréable véranda prolongent l'espace de vie sur l'extérieur.

Un extérieur arboré aux multiples atouts :

Le véritable point fort ? Un magnifique et grand terrain arboré de 1088m<sup>2</sup>, entièrement clos et sans aucun vis-à-vis. Vous profiterez également de plusieurs dépendances totalisant 36m<sup>2</sup> (idéales pour le stockage, un atelier ou le rangement des vélos et du matériel de plage, ou pour une petite chambre d'appoint qui est déjà existante) ainsi que d'un carport (stationnement couvert) pour abriter votre voiture en toute sécurité.\*

Une situation géographique idéale :

Située à seulement 300 mètres de la mer et à 2 km des commerces de proximité, cette maison indépendante vous garantit le calme absolu tout en restant proche de tout.

Contactez vite l'agence Guy Hoquet Dolus d'Oléron pour planifier votre visite !

Son prix de vente est de 367 500 € (avec 5% charge acquéreur soit 350 000 € hors honoraires).

Référence de l'annonce : 12429

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).

84 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

2 sde

3 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Non
Distance Commerces	2 km
Jardin	Oui
Année construction	2000
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Bois + Electrique

Eau chaude	Ballon électrique
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2026-03-16 00:42:11
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	148 kWh/m2 par an
Conso Energ	244 kWh/m2 par an
Surface terrain	1088 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1680€ et 2290€

Photos du bien



