



## ENTRE FORÊT ET OCÉAN : VOTRE HAVRE DE PAIX À SAINT-TROJAN

ST TROJAN LES BAINS 17370

**262 950 € \***

\* 262 950 € honoraires inclus

250 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.18% 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

## ENTRE FORÊT ET OCÉAN : VOTRE HAVRE DE PAIX À SAINT-TROJAN

Vous rêvez d'une vie au rythme de la nature, où les balades en forêt se terminent par un coucher de soleil sur l'Atlantique ? Découvrez cette maison de charme d'environ 89 m<sup>2</sup>, idéalement située dans l'un des quartiers les plus recherchés de Saint-Trojan-les-Bains.

### LES POINTS FORTS DU BIEN :

Emplacement privilégié : Au pied de la forêt domaniale pour vos sorties matinales et à seulement 1,5 km de la Grande Plage.

Vie de Plain-Pied : Une distribution intelligente offrant une pièce de vie lumineuse, parfaite pour des moments conviviaux en famille ou entre amis.

Potentiel & Charme : Une maison de 4 pièces qui n'attend que votre touche personnelle pour révéler tout son cachet.

Le "Tout à pied/vélo" : Accédez aux pistes cyclables, au centre-village et au port en quelques minutes.

### DESCRIPTION DU BIEN :

Cette maison vous accueille dans une atmosphère chaleureuse. Elle se compose d'une belle pièce de vie ouvrant sur l'extérieur, d'une cuisine fonctionnelle et de trois chambres confortables (selon

configuration). C'est le pied-à-terre idéal pour vos vacances ou une résidence principale paisible sous les pins.

Elle est proposée à l'achat pour 262 950€. Le prix net est de 250 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 5,18 % du prix du bien.

Référence de l'annonce : 12310.

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).

90 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb
-------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Date ERP	2024-09-17 16:14:08
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	153 kWh/m2 par an
Conso Energ	261 kWh/m2 par an
Surface terrain	971 m2

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1993€ et 2697€

## Photos du bien



