



## Villa contemporaine avec dépendance - A quelques pas de la plage - La Biroire

SAINT PIERRE D OLERON 17310

**724 500 € \***

\* 724 500 € honoraires inclus

690 000 € 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**

## Villa contemporaine avec dépendance - A quelques pas de la plage - La Biroire

Située dans l'un des secteurs les plus recherchés, cette villa offre un cadre de vie idyllique, paisible et préservé, au coeur d'un environnement dunaire naturel, à seulement quelques minutes à pied de la plage.

Edifiée sur une parcelle paysagée de 1247m<sup>2</sup>, entièrement aménagée et à l'abri des regards, la propriété se compose de 156m<sup>2</sup> habitables, complétés par une dépendance aménagée de environ 41m<sup>2</sup>, et une piscine de 9,5 x 4 m avec terrasse en bois.

Des volumes exceptionnels et une circulation fluide.

La villa principale propose une magnifique pièce de vie de 89m<sup>2</sup>, baignée de lumière, avec cuisine aménagée et équipée, avec vue sur la piscine - un véritable espace de vie intérieur / extérieur.

Côté nuit, vous découvrirez une grande chambre de 18,75m<sup>2</sup>, une salle de bains, douche et WC, une suite parentale de 21,54m<sup>2</sup> avec un dressing et une salle de bains, douche et WC.

A l'étage, un dortoir, idéal pour accueillir plusieurs couchages ou créer un espace dédié aux adolescents.

La dépendance est idéale pour recevoir famille ou amis et permettra de préserver l'intimité de chacun.

Elle est composée d'une grande chambre, une cuisine, salle à manger et d'une salle d'eau avec WC;

Un bien rare où le luxe se mesure au calme, à l'espace et la proximité de l'océan.

Une propriété idéale aussi bien en résidence principale qu'en secondaire, pour profiter pleinement de la mer, de la nature et de la douceur de vivre.

Elle est à vendre pour la somme de 724 500 €. Le prix net est de 690 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 5 %.

Référence de l'annonce : 12317.

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).

197 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	2 sde	5 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Année construction	2001
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiants

Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	5
Piscine	Oui
Date ERP	2024-02-07 18:54:51
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	102 kWh/m2 par an
Conso Energ	194 kWh/m2 par an
Surface terrain	1247 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2409€ et 3259€ au 01/01/2021

Photos du bien





