



Coup de Coeur - Saint Georges d'Oléron - 120m² - 4chambres, garage, piscine et dépendances

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'OLERON**

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

05 46 36 91 95

Coup de Coeur - Saint Georges d'Oléron - 120m² - 4chambres, garage, piscine et dépendances

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

Découvrez cette magnifique maison contemporaine de 120 m² habitables (environ 179 m² utiles), éditée en 2009 au coeur d'un terrain superbement arboré de 722 m², 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 m², 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 m² 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 m² (179 m² au sol)

Terrain : 722 m² 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.

120 m ²	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 ²
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 12:42:51
Diagnostic Energétique	Non
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







