



## Maison Saint Georges D Oleron - 3 chambres - Résidence propre avec piscine

SAINT GEORGES D OLERON 17190

**160 000 € \***

\* 160 000 € honoraires inclus

150 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 6.67% 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 Saint Georges D Oleron - 3 chambres - Résidence propre avec piscine

INVESTISSEMENT LOCATIF CLÉ EN MAIN ? RENTABILITÉ SÉCURISÉE À 4% MINIMUM

Référence : 12448

Prix : 160 000 € FAI (Honoraires charge acquéreur)

Vous cherchez à valoriser votre patrimoine avec un placement financier sûr, performant et sans aucun souci de gestion ? Découvrez cette opportunité rare sur l'Île d'Oléron !

Les points forts pour votre investissement :

Rentabilité garantie et attractive : Un rendement sécurisé à minimum 4% net, bien supérieur aux livrets d'épargne actuels.

Sécurité fiscale et juridique : Bien vendu sous le statut avantageux du LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) avec un bail commercial ferme qui court jusqu'en octobre 2030. Zéro risque de vacance locative, loyers garantis par le gestionnaire !

Zéro gestion au quotidien : Le gestionnaire de la résidence s'occupe de tout (recherche des locataires, états des lieux, entretien). Vous encaissez vos revenus sereinement.

Le bonus plaisir : Profitez vous-même de la douceur oléronaise ! Le bail vous permet d'occuper votre bien 2 semaines par an (hors vacances scolaires).

Un bien impeccable dans un cadre recherché

Située au coeur d'une résidence de vacances de standing très bien entretenue avec belle piscine et pataugeoire, cette maison de type charentais construite en 2006 offre d'excellentes prestations :

Emplacement stratégique : À seulement 300m du bourg de Saint-Georges-d'Oléron (commerces de proximité) et à 2 km de la superbe plage de Foulerot. Un secteur ultra-prisé des vacanciers.

Agencement optimal (62 m<sup>2</sup> habitables) :

Au RDC : Une pièce de vie lumineuse de 20 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte équipée , une première chambre avec placard et un WC.

À l'étage : Un palier desservant 2 chambres confortables avec placards , une salle de bains et un second WC indépendant.

Les extérieurs & annexes : Un agréable jardin privatif avec une terrasse de 6 m<sup>2</sup> pour profiter du soleil, ainsi qu'un vrai garage de 16 m<sup>2</sup>, un atout rare et très recherché dans ce type de résidence !

Performance énergétique : DPE Classé D (faible émission de GES classé B).

Taxe foncière : 736 €

Copropriété : 57 lots (Pas de procédure en cours )

Ne passez pas à côté de ce placement patrimonial clé en main alliant brique, soleil et rentabilité.

Contactez-moi dès aujourd'hui pour obtenir le dossier complet !

Elle est proposée à l'achat pour 160 000 €. Le prix net est de 150 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 6.67 % du prix du bien.

Référence de l'annonce : 12448.

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).

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

## Fiche technique du bien

Lotissement	Oui
Distance Commerces	0.5 km
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	57
Charges annuelles (ALUR)	606 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours

Quote part de charges	0.0218
Jardin	Oui
Année construction	2006
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Ouverte Equipée
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2026-06-21 11:34:56
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	94 kWh/m2 par an
Conso Energ	180 kWh/m2 par an
Surface terrain	88 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1050€ et 1440€

Photos du bien



