



Maison à vendre Villa Les Abelias 5 pièces – L'élégance d'une villa balnéaire d'exception

Saint-Trojan-les-Bains 17370

840 000 € *

* 840 000 € honoraires inclus

800 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 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 à vendre Villa Les Abelias 5 pièces – L'élégance d'une villa balnéaire d'exception

Villa les Abelias – L'élégance d'une villa balnéaire d'exception

À quelques pas de l'océan, au cœur du quartier historique de Saint-Trojan-les-Bains, Villa les Abelias incarne tout le charme des grandes demeures balnéaires de l'île d'Oléron du début du XX^e siècle.

Derrière sa façade lumineuse, sublimée par ses briques rouges, ses élégantes boiseries et son balcon emblématique de l'architecture Belle Époque, cette demeure dévoile une atmosphère authentique où le temps semble suspendu. Chaque détail témoigne d'un patrimoine soigneusement préservé et d'un art de vivre devenu rare.

Nichée dans un écrin de verdure, au calme, la propriété bénéficie d'un emplacement privilégié. Les plages, le port, les commerces, les pistes cyclables ainsi que la majestueuse forêt domaniale sont accessibles en seulement quelques pas.

Villa les Abelias est une véritable invitation à vivre au rythme de l'océan. Une maison de famille où l'on imagine les longues journées d'été, les repas à l'ombre, les promenades sur les plages sauvages et les souvenirs précieux qui se transmettent de génération en génération.

Au rez-de-chaussée, une élégante entrée dessert un salon, un séjour ainsi qu'un chaleureux espace

détente autour du poêle à granulés. Vous y trouverez également une cuisine, un agréable dégagement traversant pouvant faire office de bureau, ainsi qu'une vaste salle d'eau avec toilettes.

À l'étage, un joli palier distribue trois chambres, dont l'une bénéficie de son balcon privatif. Une salle d'eau avec toilettes complète ce niveau. Deux des trois chambres profitent d'une vue exceptionnelle sur l'océan et sur le pont de l'île d'Oléron.

En rez-de-jardin, une magnifique cave entièrement aménagée offre un espace de vie supplémentaire, idéal pour recevoir, se détendre ou créer un lieu convivial.

Enfin, une dépendance vient parfaire l'ensemble. Elle comprend un espace pouvant être aménagé en atelier, bureau ou chambre d'appoint, ainsi qu'une salle d'eau et toilette offrant ainsi de nombreuses possibilités d'aménagement. Le tout avec un agréable jardin , terrasse ,cabane de plage et local à vélo.

La Villa les Abelias n'est pas seulement une maison : c'est une adresse de prestige, une demeure de caractère chargée d'histoire et la promesse d'une qualité de vie exceptionnelle sur l'île d'Oléron. Une propriété rare, destinée aux amoureux d'authenticité, d'élégance et du littoral.

Le prix de vente est fixé à 840 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur 5 % soit 800 000 € net vendeur.

Référence de l'annonce : 12569.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

123 m²

5 pièce(s)

3 chambres

0 sdb

2 sde

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	249 kWh\m2 par an
Nombre de caves	1
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Pompe à chaleur, Poêle à granulés
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Année construction	1900

Salle(s) de bains	0
Salle(s) d'eau	2
WC	3
Surface terrain	505 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2787€ et 3771€ au 01/01/2021

Photos du bien





