



## VENTE : maison F6 (122 m<sup>2</sup>) à SAINT GEORGES D OLERON

SAINT GEORGES D OLERON 17190

**451 500 € \***

\* 451 500 € honoraires inclus

430 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET SAINT  
DENIS D'OLERON

6 rue de Chassiron au Bourg  
17650 Saint Denis d'Oléron

05 48 17 22 66

## VENTE : maison F6 (122 m<sup>2</sup>) à SAINT GEORGES D OLERON

QUARTIER CALME - MAISON 6 PIÈCES AU CALME

Sur le littoral atlantique et à deux pas de La Rochelle, notre agence Guy Hoquet SAINT DENIS D'OLERON est ravie de vous présenter cette maison de 6 pièces au calme de 122 m<sup>2</sup> et de 807 m<sup>2</sup> de terrain à SAINT GEORGES D OLERON (17190).

Il s'agit d'une maison de standing de plain-pied. Elle date de 2013. Conçue de plain-pied, elle inclut une grande pièce à vivre de 32 m<sup>2</sup>, quatre chambres de 8 m<sup>2</sup> à 18 m<sup>2</sup> et une cuisine ouverte, aménagée et équipée de 23 m<sup>2</sup>. Elle se divise également en une salle de bains, deux salles d'eau et des toilettes. Une pompe à chaleur est présente dans cette maison, chauffage au sol réversible. Elle est en très bon état général avec un extérieur en bon état.

Des fenêtres en pvc double vitrage contribuent à une meilleure isolation thermique. Un jardin lui ajoute un gain d'espace appréciable.

Le terrain est piscinable et a une possibilité d'agrandissement.

Cette maison se trouve dans un quartier calme. Il y a deux restaurants, un commerce, une boulangerie et une supérette à quelques minutes à pieds.

La plage des Sables Vigniers à quelques pas également en baignade surveillée sur la période estivale ( poste de secours )

L'École Maternelle Trait d'Union St Georges d'Oléron et l'École Élémentaire du Trait d'Union St Georges d'Oléron y sont implantées avec un supermarché, commerces, garderie et maison médicale.

Cette maison est à vendre pour la somme de 451 500 €. Le prix net est de 430 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 5 % soit 21 500 € TTC.

Du côté énergie, cette maison est très performante. Elle est classée B en ce qui concerne la classe énergie (2 kWh/m<sup>2</sup>/an) et A pour ce qui est de la classe climatique (2 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 640 € et 910 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2021.

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).

Contactez votre agence immobilière Guy Hoquet SAINT DENIS D'OLERON pour obtenir de plus amples renseignements sur cette maison à vendre à SAINT GEORGES D OLERON.

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

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Année construction	2013
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
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Type Chauffage	Individuel

Mode Chauffage

Pompe à chaleur

Etat intérieur

Très bon

Date ERP

2024-04-22 14:21:47

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

2 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 640€ et 910€ au 01/01/2021

## Photos du bien







