



DOSSIER PERSONNEL

Fiche commerciale

RÉALISÉ PAR M. , AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES
LE 04 / 07 / 2025



MAISON T9

165 m², 6 chambre(s), BREUILLET
525 000 € *

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

*525 000 € honoraires inclus.

500 000 € hors honoraires.

Honoraires : 5 % T.T.C à la charge de l'acquéreur.



Négociatrice

M.



Agence

AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES

Tel. 06 98 93 40 27

immobilier.ais@gmail.com

Document non contractuel



BREUILLET -MAISON PRINCIPALE 165 M² AVEC PISCINE + MAISON D'AMIS + TERRAIN CONSTRUCTIBLE

RÉFÉRENCE N° 320

DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

« AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES - BREUILLET -MAISON PRINCIPALE 165 M² AVEC PISCINE + MAISON D'AMIS + TERRAIN CONSTRUCTIBLE ET DEPENDANCES

A SEULEMENT 15 MINUTES DE ROYAN

Notre agence vous propose à la vente cette maison à fort potentiel dans un secteur prisé, proche de toutes les commodités (accessible à pieds) et du bord de mer.

La maison principale vous offrira au rez-de-chaussée une véranda avec wc et buanderie, une cuisine aménagée, un salon avec insert, deux chambres, une salle d'eau, un wc ainsi qu'une grande arrière cuisine d'environ 45m² avec chaufferie. A l'étage, trois chambres, un dressing, une salle de bains, un wc ainsi que deux accès au grenier pouvant servir de stockage.

Vous disposerez d'une maison supplémentaire pour recevoir votre famille ou pour développer une activité de location saisonnière. Elle se compose d'une cuisine, un séjour avec insert, une chambre et une salle d'eau avec wc. Cette maison peut être proposée à la location à la nuitée / à la semaine (anciennement louée 400€ / semaine), tout en gardant votre accès indépendant à la maison principale.

A l'extérieur, parcelle de 1 850M² dont une partie constructible vous permettant de diviser le terrain si vous le souhaitez (terrain de plus de 700m² déjà borné avec entrée indépendante de la maison). Plusieurs stationnements, piscine sécurisée, un grand garage/atelier avec grenier, un deuxième garage ainsi qu'un grand appentis et deux locaux de stockage. Puits avec pompe.

Maison en bon état général, toiture récente, chauffage gaz avec chaudière récente, tout à l'égout.

AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES

Mme Mélissa FRUGIER (EIRL)

Conseillère en immobilier

Agent commercial (EIRL) immatriculé au RSAC ANGOULEME sous le numéro 893 576 918.

Agence AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES Adresse : GARE DE BORDEAUX SAINT JEAN
PAVILLON NORD PARVIS LOUIS ARMAND CS 21912 33082 BORDEAUX CEDEX 33800



RÉFÉRENCE N° 320
DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

NIVEAU	PIÈCE	M2	EXPO.	SITUATION	COMMENTAIRES
RDC	Cuisine	14,87			
RDC	Buanderie	2,27			
RDC	Salon	20,13			
RDC	Chambre 1	13,58			
RDC	Chambre 2	12,44			
RDC	Salle d'eau	2,91			
RDC	W.C.	1,71			
RDC	Dégagement	3,65			
1	Chambre 3	11,99			
1	Dressing	2,76			
1	Chambre 4	13,51			
1	W.C.	1,69			
1	Dégagement	3,65			
1	Salle de bains	6,30			
1	Chambre 5	15,03			
1	Dégagement	4,38			
RDC	Chai	45,10			
RDC	W.C.	1,67			
RDC	Cuisine	8,31			
RDC	Séjour	11,96			
RDC	Chambre	11,42			
RDC	Salle d'eau	4,72			
	Cave	22,70			



RÉFÉRENCE N° 320 CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- Type de bien Maison
- Type de transaction A vendre

LOCALISATION

- Code postal 17920
- Ville BREUILLET
- Secteur centre
- Nombre étages 1
- Distance Commerces 1 km
- Mitoyenneté 1 côté

ASPECTS FINANCIERS

- Prix 525 000 €
- Bien soumis à l'encadrement des loyers Non

COPROPRIÉTÉ

- Bien en copropriété Non

SURFACES

- Surface 165 m²
- Surface terrain 1850 m²

EXTÉRIEUR

- Jardin Oui
- Neuf - Ancien Ancien
- Etat général A rafraîchir
- Etat extérieur A rafraîchir
- Fenêtres PVC Double Vitrage
- Volets PVC
- Assainissement Tout à l'égout

INTÉRIEUR

- Nombre pièces 9
- Chambres 6
- Chambre RDC 2
- Salle(s) de bains 1
- Salle(s) d'eau 1
- WC 3
- Cuisine Aménagée/équipée
- Type Chauffage Individuel
- Mode Chauffage Gaz
- Etat intérieur A rafraîchir
- Cheminée Insert
- Calme Oui

AUTRES

- Ascenseur Non
- Grenier Oui
- Nombre de terrasses 2
- Type de Stationnement Extérieur
- Interphone Non
- Digicode Non
- Visiophone Non
- Climatisation Non
- Sous-sol Non
- Véranda Oui
- Gardien Non
- Panneau Solaire Non



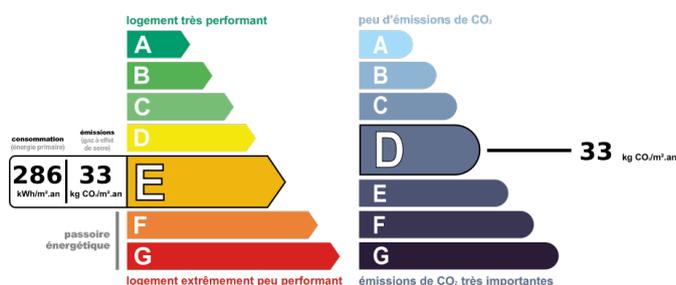
RÉFÉRENCE N° 320 CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

TERRAIN

- Cloture Mur en parpaing
- PLU Oui
- Certificat d'urbanisme Oui
- Construction libre Oui
- Servitude Non
- Assainissement collectif Oui
- Informations complémentaires Terrain constructible sur 744m² avec entrée indépendante - déjà borné

DIAGNOSTICS

- Concerné par un Etat des Risques et Pollutions (ERP) Oui
- Date d'établissement Etat des Risques et Pollutions(ERP) 31/10/2022
- Soumis à l'affichage du DPE Oui
- Date établissement Diagnostic Energétique 28/10/2022
- Consommation énergie primaire E
- Valeur consommation énergie primaire 286 kWh/m² par an
- Gaz Effet de Serre D
- Valeur Gaz Effet de serre 33 Kg CO₂/m²/an





RÉFÉRENCE N° 320
ALBUM PHOTOS DU BIEN



AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES

MELISSA FRUGIER
Conseillère en Immobilier

📞 06.34.09.80.61
✉️ frugiermelissa.ais@gmail.com
🌐 aquitaine-immobilier-strategies.com





RÉFÉRENCE N° 320
ALBUM PHOTOS DU BIEN

