



Maud Debusschère

17460 Thenac, France
maud.debusschere@maap-immobilier.fr
+33 6 98 00 06 72

Agent commercial indépendant de SAS
Immobilier Email - EI
RSAC 82010490900024

24 mars 2026

Réf. Bien B41091



Maison de plain pied

279 000 € H.A.I.*

* Honoraires d'agence inclus

Visuel



Adresse



17260 Saint-André-De-Lidon, France

Description

Villa Contemporaine avec Piscine – Calme & Confort
L'alliance rare du volume, de la modernité et de la sérénité.
Découvrez cette maison de 2010 (RT2005) offrant 130 m2
habitables sur une superbe parcelle close et arborée de 1 571
m2. Située dans un environnement calme.
Les points forts :
Espace de vie lumineux : Cuisine ouverte sur pièce de vie, 3
chambres, bureau et salle de bain complète (douche + baignoire).

Prestations de qualité : Chauffage au sol programmable et VMC
double flux pour un confort optimal, adoucisseur d'eau.
Extérieur d'exception : Piscine chauffée (6x5 m) et grand garage
(2 voitures + moto), des atouts rares sur le secteur.
Localisation stratégique : À 6 km des commodités de Gémozac
(collège, pôle santé, commerces) et à moins de 30 min des plages
de Royan.
Une opportunité idéale pour une famille cherchant confort et
tranquillité, avec un beau potentiel de valorisation extérieure.

Ce bien est à visiter sans tarder !

Maud DEBUSSCHERE MAAP IMMOBILIER Port : 0698000672
conseillère en immobilier de la SAS IMMOBILIER EMAIL pour le
groupement Eurélien et départements limitrophes, RSAC
820104909 SAINTES (17).

Caractéristiques

Référence	Bien B41091	Nb. cuisines	1
Prix hors honoraires	267 000,00 €	Nb. garages	1
Montant T.T.C. des honoraires à la charge de l'acquéreur	12 000,00 €	Nb. parking	3
Pourcentage des honoraires à la charge de l'acquéreur	4,49%	Nb. balcons	0
Type de bien	maison/villa	Type de cuisine	équipée
Etat général	très bon	Chauffage	électricité
Environnement	campagne non-isolée	Chauffage collectif	Non
Disponibilité	à l'acte	Meublé	Non
Année de construction	2010	Parking privé	Non
Année de rénovation	-	Accès handicapé	Non
Surface totale	-	Cave	Oui
Surface du terrain	1571 m²	Terrasse	Oui
Surface habitable / privative	130 m²	Piscine	Oui
Nb. pièces	4	Cheminée	Non
Nb. chambres	3	Tout à l'égout	Oui
Nb. salles de bains	1	Fosse septique (ANC)	Non
Nb. salles d'eau	0	V.E.F.A	Non
Nb. toilettes	1	Taxe foncière	872,00 €



Maud Debusschère

17460 Thenac, France
maud.debusschere@maap-immobilier.fr
+33 6 98 00 06 72

Agent commercial indépendant de SAS
Immobilier Email - EI
RSAC 82010490900024

24 mars 2026

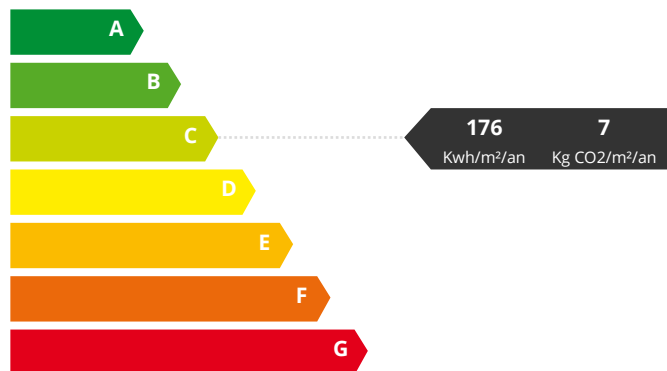
Réf. Bien B41091



Diagnostic de performances énergétiques

Logement à consommation énergétique excessive : classe F
Logement à consommation énergétique excessive : classe G

Logement très performant



Logement extrêmement consommateur d'énergie

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Entre 2 150,00 € et 2 960,00 €



Maud Debusschère

17460 Thenac, France
maud.debusschere@maap-immobilier.fr
+33 6 98 00 06 72

Agent commercial indépendant de SAS
Immobilier Email - EI
RSAC 82010490900024

24 mars 2026

Réf. Bien B41091



Nive au	Type de pièce	Surface (m²)	Descriptif
0	entrée	4	placard double étagère et penderie , sol carrelage (ballon eau 220L)
0	cuisine	12,52	chauffage au sol programmable, aménagée et équipée ouverte sur la pièce de vie, sol carrelage, huisserie pvc double vitrage, volets bois à revoir
0	pièce de vie	42,47	chauffage au sol programmable, baies vitrées pvc double vitrage lumière transversante, volets électrique
0	buanderie	8,27	sol carrelage, plan de travail, rangements haut, porte vitrée, volets bois à revoir
0	bureau	7	sol carrelage, volets bois à revoir, huisserie pvc double vitrage, radiateur, VMC double flux, adoucisseur d'eau
0	wc	1,42	sol carrelage, wc suspendu, vmc
0	salle de bain	9	cabine douche, baignoire, meuble double vasques, sèche serviettes, rangements
0	chambre "mer"	13,62	chauffage au sol programmable, sol parquet flottant, huisserie pvc double vitrages, placard, volets bois à revoir
0	chambre "boules"	13,27	chauffage au sol programmable, sol parquet flottant, huisserie pvc double vitrages, volets bois à revoir
0	chambre "fleurs"	12,87	chauffage au sol programmable, placards double, sol parquet flottant, huisserie pvc double vitrages
0	couloir	4,7	avec porte de séparation nuit/jour
0	garage	40	2 véhicules, 1 moto, tondeuse et outillages de jardin, porte latérale, 2 points d'eau extérieur avant et un arrière
0	piscine	35	6x5 chauffée, bois semi enterrée, possée sur dalle béton
0	terrain	1571	clos arboré paysagé
0	volets / toiture	0	la toiture est à démoussée et les volets bois à revoir complètement



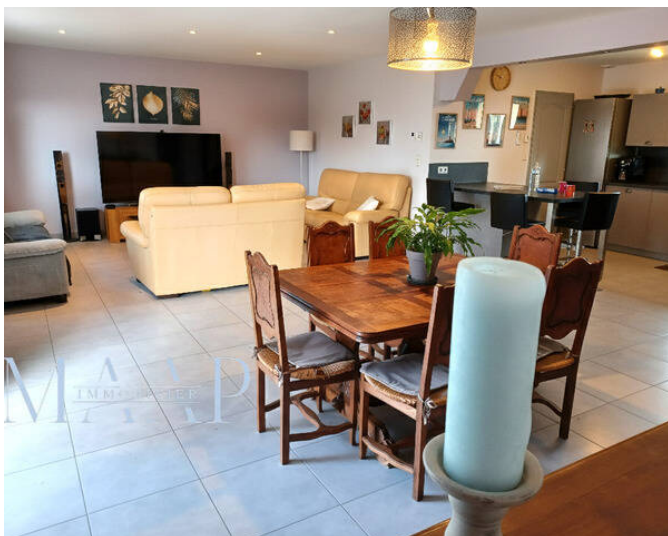
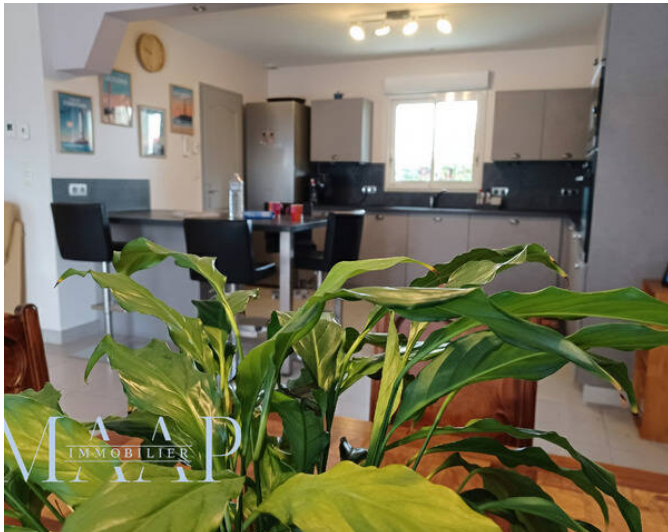
Maud Debusschère

24 mars 2026

17460 Thenac, France
maud.debusschere@maap-immobilier.fr
+33 6 98 00 06 72

Réf. Bien B41091

Agent commercial indépendant de SAS
Immobilier Email - EI
RSAC 82010490900024





Maud Debusschère

24 mars 2026

17460 Thenac, France
maud.debusschere@maap-immobilier.fr
+33 6 98 00 06 72

Réf. Bien B41091

Agent commercial indépendant de SAS
Immobilier Email - EI
RSAC 82010490900024





Maud Debusschère

24 mars 2026

Réf. Bien B41091

17460 Thenac, France
maud.debusschere@maap-immobilier.fr
+33 6 98 00 06 72

Agent commercial indépendant de SAS
Immobilier Email - EI
RSAC 82010490900024

