



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

11 mai 2026

Réf. Bien B41091



## Maison de plain pied

248 710 € H.A.I.\*

\* Honoraires d'agence inclus  
**baisse de prix**

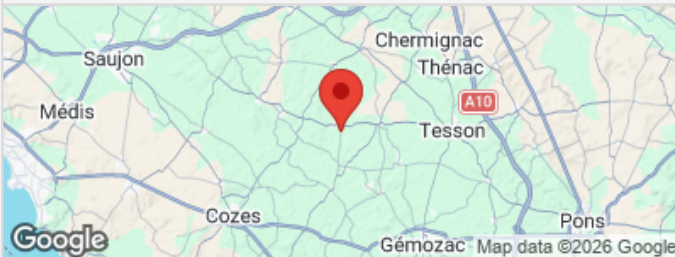
### Visuel



### Caractéristiques

Référence	<b>Bien B41091</b>	Nb. cuisines	<b>1</b>
Prix hors honoraires	<b>238 000,00 €</b>	Nb. garages	<b>1</b>
Montant T.T.C. des honoraires à la charge de l'acquéreur	<b>10 710,00 €</b>	Nb. parking	<b>3</b>
Pourcentage des honoraires à la charge de l'acquéreur	<b>4,5%</b>	Nb. balcons	<b>0</b>
Type de bien	<b>maison/villa</b>	Type de cuisine	<b>équipée</b>
Etat général	<b>très bon</b>	Chauffage	<b>électricité</b>
Environnement	<b>campagne non-isolée</b>	Chauffage collectif	<b>Non</b>
Disponibilité	<b>à l'acte</b>	Meublé	<b>Non</b>
Année de construction	<b>2010</b>	Parking privé	<b>Non</b>
Année de rénovation	-	Accès handicapé	<b>Non</b>
Surface totale	-	Cave	<b>Oui</b>
Surface du terrain	<b>1571 m<sup>2</sup></b>	Terrasse	<b>Oui</b>
Surface habitable / privative	<b>130 m<sup>2</sup></b>	Piscine	<b>Oui</b>
Nb. pièces	<b>4</b>	Cheminée	<b>Non</b>
Nb. chambres	<b>3</b>	Tout à l'égout	<b>Oui</b>
Nb. salles de bains	<b>1</b>	Fosse septique (ANC)	<b>Non</b>
Nb. salles d'eau	<b>0</b>	V.E.F.A	<b>Non</b>
Nb. toilettes	<b>1</b>	Taxe foncière	<b>872,00 €</b>

### Adresse



17260 Saint-André-De-Lidon, France

### Description

Découvrez cette maison de 2010 (RT2005) offrant 130 m<sup>2</sup> habitables sur une superbe parcelle close et arborée de 1 571 m<sup>2</sup>. Espace de vie lumineux : Cuisine ouverte sur pièce de vie au total 54m<sup>2</sup> de convivialité, 3 chambres, bureau, buanderie avec rangements et salle de bain (douche + baignoire). Chauffage au sol programmable et VMC double flux pour un confort optimal. Piscine chauffée (6x5 m) et grand garage 60m<sup>2</sup> avec doubles portes. Une cave en sous sol.

Localisation stratégique : Commerces de proximités : le Saint André, le Vival, Aux gourmandises de Margaux (boulangerie/pâtisserie), 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).



**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

11 mai 2026

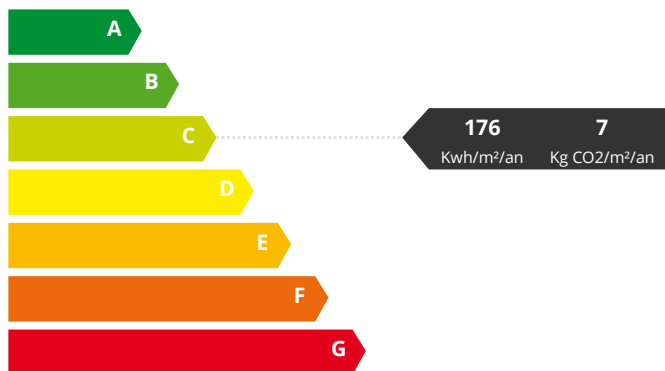
**Réf. Bien B41091**



### 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

11 mai 2026

**Réf. Bien B41091**



Nive au	Type de pièce	Surface (m <sup>2</sup> )	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
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	60	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 démoissée et les volets bois à revoir complètement



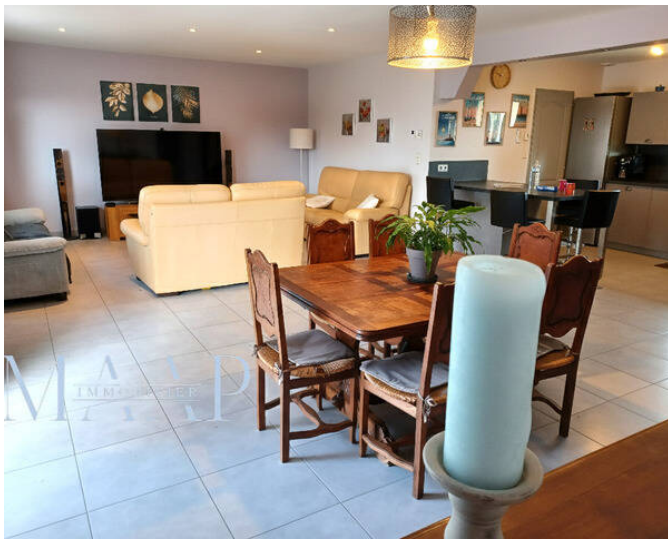
Maud Debusschère

11 mai 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**

11 mai 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**

11 mai 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

