

N° 31 Décembre/Février 2024

île de Ré immobilier





Maison

1 260 000 €

Très joli potentiel pour cet ensemble de deux maisons dans un secteur calme de La Flotte. La maison principale se compose d'une grande pièce de vie, une salle d'eau, 3 chambres, une 4ème possible, nombreuses dépendances, un garage, piscine sur un extérieur sans vis à vis et une cuisine d'été. La maison secondaire indépendante, se compose d'une belle pièce de vie, d'une salle d'eau et de deux chambres. Ce bien rare est idéal pour un investisseur ou pour une habitation à l'année. Visite virtuelle. DPE en cours

Réf : 2411



Agence de L'Abbaye

📍 9 Bis rue Jean Henry-Lainé – 17630 LA FLOTTE

☎ 05 46 69 27 55

✉ contact@agenceduphare.com

🌐 www.agencedelabbaye.com



LA FLOTTE

Rare



Appartement

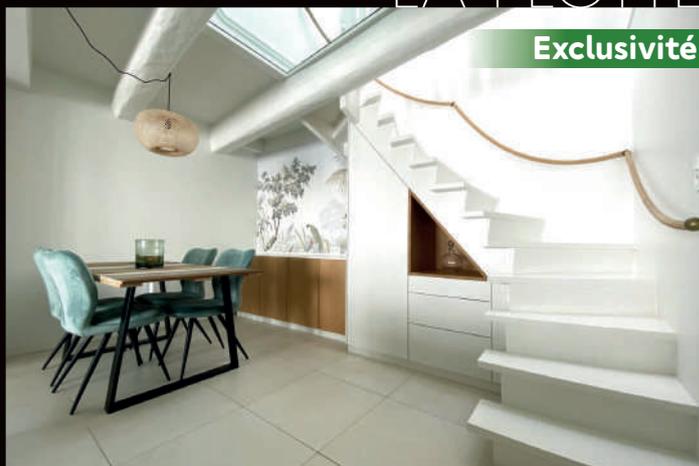
289 000 €

Joli appartement de type 2, à deux pas du marché et du port, ensoleillé et très calme, vue sur les toits. Au rez-de-chaussée : une entrée avec rangements. A l'étage : pièce de vie avec cuisine aménagée, 1 chambre et une salle d'eau. A voir absolument. DPE : E

Réf : 20.560

LA FLOTTE

Exclusivité



Maison de village

750 000 €

Sur le Port, vous apprécierez sa jolie pièce de vie, sa grande cuisine aménagée et équipée, son espace couchage/bureau, la jolie vue des deux chambres et aussi sa grande pièce d'accueil pour les vélos, vestiaire. Enfin la cour sans vis-à-vis et au calme comblera vos attentes. DPE : D

Réf : 20.565

LA FLOTTE



Maison

1 522 500 €

Venez découvrir ce bel ensemble immobilier constitué de deux maisons d'environ 80 m² chacune, avec beaucoup de cachet (poutres, vieilles pierres...). Il offre la possibilité de devenir une grande maison familiale ou deux maisons de vacances avec un revenu locatif. A l'intérieur, deux pièces de vie avec cheminée, deux cuisines Us, 6 chambres avec chacune une salle d'eau dont deux en rez-de-chaussée. A l'extérieur, une cour ainsi qu'un jardin minéral avec une terrasse, une grande piscine chauffée, stationnement. DPE : D

Réf : 2405



Agence de l'Abbaye
L'Immobilier de l'île de Ré

Agence de L'Abbaye

📍 9 Bis rue Jean Henry-Lainé – 17630 LA FLOTTE

☎ 05 46 69 27 55

✉ contact@agenceduphare.com

🌐 www.agencedelabbaye.com



ST MARTIN DE RÉ



Maison

378 000 €

Dans résidence avec piscine, agréable 3 pièces en RDC composé d'un salon/séjour avec cuisine ouverte équipée, 2 chambres, salle d'eau. Cet appartement bénéficie de nombreux rangements et d'un espace optimisé. Une place de parking sécurisée complète ce bien. A voir rapidement DPE : E

Réf : 2388

ST MARTIN DE RÉ



Maison contemporaine

892 500 €

Belle maison contemporaine très lumineuse, chaleureuse et spacieuse pièce de vie avec cheminée, idéalement située dans St Martin de Ré, offrant également de nombreux aménagements et un jardin bien exposé. Elle est idéale pour une résidence principale ou secondaire. DPE : E

Réf : 20.553

ST MARTIN DE RÉ



Rare

Maisons

1 964 500 €

Rare, ensemble immobilier composé de 3 maisons sur une parcelle close de murs de plus de 1 000 m² à deux pas de la plage de la Cible. Joli jardin arboré avec piscine à fond mobile et spa. Une maison avec deux chambres, une avec deux chambres + un bureau et une avec quatre chambres. Chaque maison dispose d'une entrée indépendante. Cet ensemble offre beaucoup de possibilités aussi bien pour une grande famille que pour du locatif... DPE : D

Réf : 20.564



Agence de l'Abbaye
L'Immobilier de l'île de Ré

Agence de L'Abbaye

📍 9 Bis rue Jean Henry-Lainé – 17630 LA FLOTTE

☎ 05 46 69 27 55

✉ contact@agenceduphare.com

🌐 www.agencedelabbaye.com



LA FLOTTE



Exclusivité

Maison de village

441 000 €

Maison de village à deux pas du port et des commerces au calme des ruelles. Agréable pièce de vie donnant sur une petite cour plein sud, une grande chambre, 1 salle d'eau. Surface habitable d'environ 43 m², une cour de 8 m². Idéal pied à terre. DPE : E

Réf : 20.521

RIVEDOUX PLAGE



Villa

498 200 €

Maison de ville avec extérieur idéalement située proche des plages et des commerces, pièce de vie de plus de 30 m², cuisine indépendante, salle de bains, deux chambres avec grands placards, stationnement possible sur la parcelle. A voir rapidement ! DPE : NC

Réf : 2366

STE MARIE DE RÉ



Coup de cœur

Villa

699 000 €

Idéalement situé et superbement rénové, ce cocon plein de charme vous permettra de poser vos valises pour profiter immédiatement de votre nouveau cadre de vie, grande pièce de vie lumineuse avec cuisine moderne ouverte, accès direct sur terrasse sans vis à vis plein sud, salle d'eau, 2 chambres dont une suite parentale de 21 m² avec dressing, 3ème chambre possible, garage. Un coup de cœur est à prévoir pour ce bien à voir très rapidement. DPE : E

Réf : 2353



Agence de l'Abbaye
L'Immobilier de l'Île de Ré

Agence de L'Abbaye

📍 9 Bis rue Jean Henry-Lainé – 17630 LA FLOTTE

☎ 05 46 69 27 55

✉ contact@agenceduphare.com

🌐 www.agencedelabbaye.com



Voyage







L'AGENCE IMMOBILIÈRE DE LOIX



CAPOUEST Transactions est une Agence Immobilière créée il y a 15 ans à Loix.

L'Agence propose les prestations suivantes :

- **Ventes Immobilières** (maisons, vieux chais, propriétés d'exception, terrains, appartements)
- Immobilier d'Entreprise (Fonds de commerce, locaux professionnels, entreprises)

Les estimations avant mise en vente sont gratuites.

CAPOUEST Transactions c'est une expertise acquise au fil des années !

Notre secteur géographique : **Notre village de LOIX et toute l'Île de Ré** (Au Bois Plage notre Agent Commercial Mr J Guitton) **et la Rochelle.**

Agence Immobilière Indépendante et à taille humaine, les relations avec la clientèle sont privilégiées pour rechercher le bien qui correspond le mieux à vos attentes.

« Prioritairement nous écoutons nos clients. Nous recherchons des relations basées sur une confiance réciproque. Notre métier se doit de véhiculer une réelle éthique. C'est un véritable engagement ».

Valerie et Louise Franchet

Adresse

Place du Marché
17111 Loix - Île de Ré
05 46 31 33 40

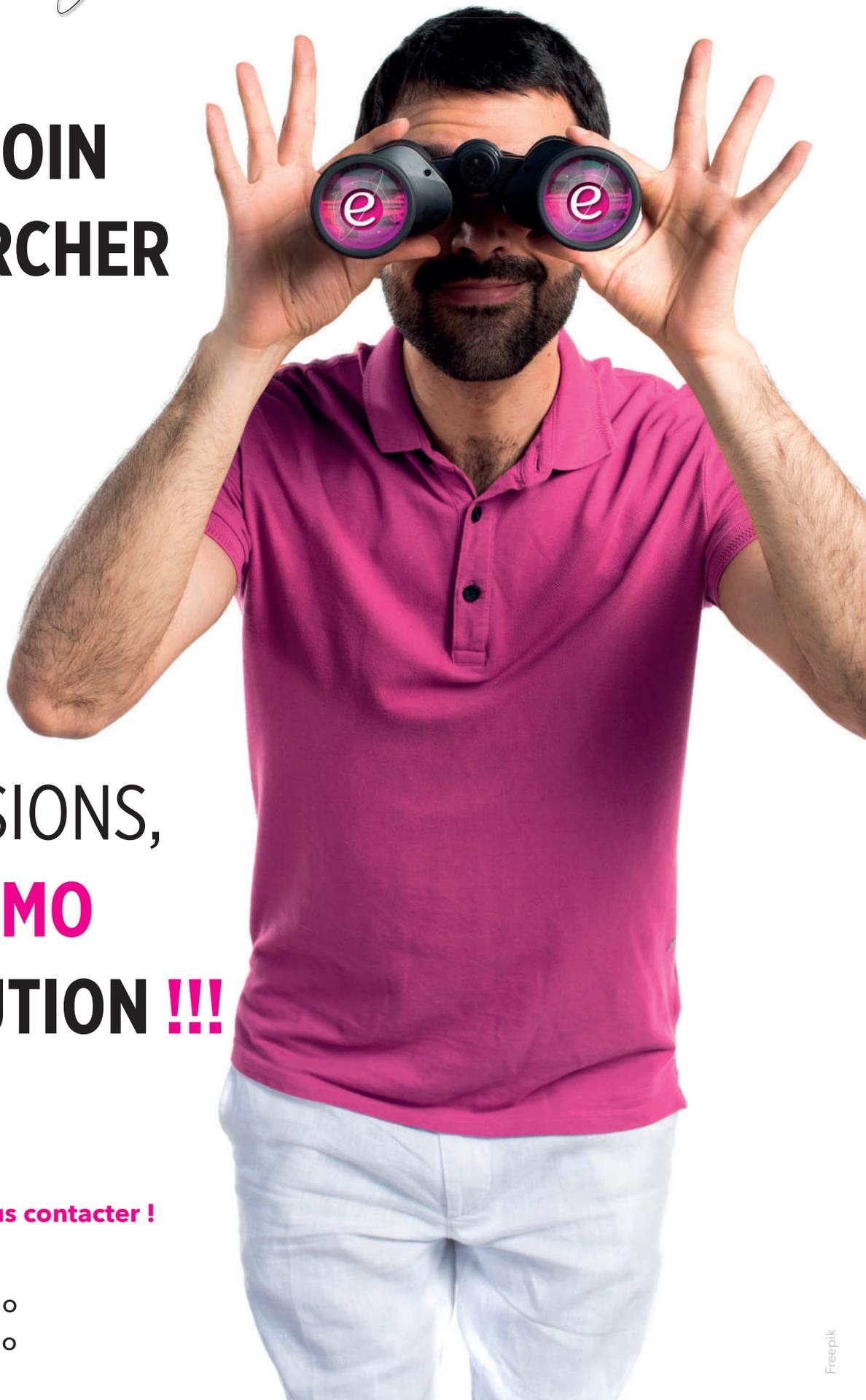
agence.capouest@gmail.com
 capouest-transactions
www.capouest-transactions.com

TRANSACTIONS
ESTIMATIONS
CONSEILS



**PAS BESOIN
DE CHERCHER
LOIN**

**POUR
TOUTES
VOS
IMPRESSIONS,
EMAGIMMO
LA SOLUTION !!!**



N'hésitez pas à nous contacter !

 07 84 17 03 59

 info@emag.immo

 www.emag.immo

Voyage





Découverte de l'île de Ré





AVANTAGES & BIENFAITS DU SPA

Apesanteur, chaleur, massage. Le succès d'un spa BAIN & CONFORT réside dans ce trio gagnant, il ne manque plus que l'ambiance correspondant à votre humeur du moment et vous voilà prêt pour une véritable séance de relaxation avec tous les bienfaits qu'elle peut vous procurer.

■ Tous les bienfaits du SPA

- **ÉLIMINE LES TOXINES** : les massages d'air (par les aérojets) effectués par des milliers de petites bulles font un effet d'oxygénation bienfaisante des tissus.
- **AMÉLIORE LA CIRCULATION SANGUINE** : les massages d'eau (par les hydrojets), sont plus ciblés, ils aident à une meilleure circulation sanguine et lymphatique.
- **TONIFIE LA PEAU** : les hydrojets sont des jets « toniques », plus profonds, ils permettent de détendre les muscles contractés tout en tonifiant la peau.
- **RÉDUIT LE STRESS** : pendant une séance de spa s'opère une décontraction musculaire qui est salvatrice lors de période de stress ou après un effort physique.
- **COMBAT L'ANXIÉTÉ** : se relaxer dans un de nos spas détend vos muscles et par ce fait aide à éliminer les symptômes de l'anxiété.
- **APAISE LES MUSCLES** : les massages, pratiqués régulièrement

et savamment dosés et orientés apaisent les muscles fatigués ou douloureux.

- **FACILITE LA DIGESTION ET LE SOMMEIL** : facilité grâce à la stimulation de la production d'endorphine, antalgique naturel sécrété par le corps.
- **LIBÈRE DES DOULEURS CHRONIQUES** : au-delà des bienfaits physiques, la pratique du spa est une réelle détente psychologique et nul n'ignore l'impact sur le psychisme.

■ Les ingrédients de base

● L'eau et sa flottabilité :

Un corps plongé dans l'eau subit la poussée d'Archimède et s'allège considérablement. Dans cet état d'apesanteur, le corps se décontracte, les articulations se relâchent et les mouvements sont facilités. On oublie peu à peu les tensions de la journée et les douleurs articulaires.





• La chaleur :

La température va de 35 à 38°C, température idéale pour le corps et l'esprit puisque c'est notre température corporelle. Le corps se faisant ainsi oublier, on peut se laisser aller à une détente psychique. Il est coutumier de dire que la température de l'eau du spa évolue à l'inverse de la température extérieure : plus il fait froid dehors, plus l'eau du spa doit être chaude.

Laissez-vous détendre

Vous pouvez prendre votre temps avant de vous immerger entièrement dans l'un de nos spas. Certains de nos modèles sont pourvus d'une marche ou d'une zone d'accès surélevée par rapport aux autres places du spa, cet espace permet de rentrer dans le spa et d'en sortir progressivement en s'asseyant de façon à n'avoir que les jambes dans l'eau. Il s'agit de laisser, peu à peu, toutes les tensions et les soucis hors du spa, et en fin de séance, de revenir plus doucement à la réalité et à la température qui vous entoure. Pourquoi acheter un spa ?

- L'hydrothérapie, nos spas sont de véritables espaces de détente et de soins.
- Chaleur, une eau chauffée en moyenne à 34°C, température que vous pouvez faire varier au gré de vos envies et des saisons.

- Format, plus modeste que celle d'une piscine, ce qui le rend plus facile à intégrer, notamment dans des espaces restreints ou sur un terrain escarpé.

- Espace de loisirs, que ce soit l'aquagym ou pour jouer avec les enfants.

- Solution, que vous cherchiez à partager un moment convivial, à vous détendre ou à être massé, le spa répondra à vos attentes.

- Nager, grâce au système contre-courant, nos spas de nage offrent la possibilité de pratiquer différents sports aquatiques.

- Rapide, nos spas sont livrés chez vous « finis » et prêts à l'emploi.

- Sérénité, nos spa ne nécessitent aucune obligation de déclarations préalable de travaux (-10 m²) auprès de votre mairie. Au-delà de 10 m² veuillez contacter votre service d'urbanisme.

- Bien être, pas de chantier bruyant au sein de votre cocon puisque tous nos spas sont livrés prêts à l'emploi.

- Entretien, moins d'eau que pour une piscine et équipés d'ozonateur, nos spas demandent un entretien moindre.

- 365 jours, qu'il soit installé en intérieur ou en extérieur vous avez la possibilité de profiter pleinement des bienfaits de l'eau chaude toute au long de l'année, 365 jours sur 365 jours... ■



Découvrez LR Spa & Piscine : Votre Destination Bien-Être à La Flotte-en-Ré

Voilà déjà bientôt deux ans que l'entreprise LR Spa & Piscine a décidé d'étendre son expertise à La Flotte-en-Ré, avec l'ouverture d'un second magasin dans la Zone Artisanale de la Croix Michaud.

Forte de 11 années d'expérience à Aytré, cette entreprise s'est forgée une solide réputation en tant qu'expert pour vous accompagner dans la réalisation de vos rêves de spa, sauna, hammam, bain nordique, mobilier de jardin et piscine sur-mesure traditionnelle.

Chez LR Spa & Piscine, revendeur de la prestigieuse marque Sundance Spas (appartenant au Groupe Jacuzzi), l'entreprise offre à ses clients 40 ans d'expérience en hydrothérapie, balnéothérapie, isolation thermique et phonique dans l'univers du spa. Vous aurez le choix parmi une trentaine de modèles de spas, adaptés à tous les budgets, que ce soit pour un moment de détente en couple, en famille, entre amis ou des séances plus thérapeutiques pour échapper au stress quotidien.

LR Spa & Piscine ne se limite pas aux spas. L'entreprise est également membre du prestigieux réseau Piscines Carré Bleu,



ce qui signifie qu'elle est prête à vous accompagner de A à Z dans la réalisation de votre piscine, qu'elle soit extérieure ou intérieure. Que vous rêviez d'une piscine en maçonnerie traditionnelle, en inox, avec des parois de verre, à débordement, ou un couloir de nage, l'équipe d'experts de LR Spa & Piscine vous guidera tout au long du processus, depuis la conception jusqu'à la concrétisation de votre rêve.

Ce qui distingue LR Spa & Piscine, c'est son engagement envers ses clients. En plus de vous aider à choisir le spa ou la piscine de vos rêves, l'entreprise propose un vaste choix de produits d'entretien, d'accessoires et de robots pour faciliter l'entretien de votre espace bien-être. De plus, l'équipe est là pour effectuer des analyses de l'eau de votre bassin et vous prodiguer des conseils avisés sur le traitement de l'eau, pour que votre expérience soit toujours optimale.

Enfin, si vous souhaitez prolonger votre bien-être à l'extérieur, LR Spa & Piscine propose également du mobilier de jardin de qualité, comprenant des bains de soleil, des ensembles de salon, des tables, ... ainsi que des luminaires de marque renommée telles que Les Jardins, Lafuma, Shelto...

Il y a de nombreuses raisons de vous rendre au showroom LR Spa & Piscine à La Flotte-en-Ré. Toute l'équipe est prête à vous accompagner depuis la création de votre espace bien-être jusqu'à la mise en service, sans oublier le suivi après la vente. Avec LR Spa & Piscine, votre bien-être est leur priorité, et ils sont là pour vous offrir une expérience exceptionnelle à chaque étape de votre projet.

Ne cherchez pas plus loin, LR Spa & Piscine est l'endroit où se réalise le rêve de bien-être ultime sur l'île de Ré.



(SHELTO)

MWH
DAS ORIGINAL

Lafuma
MOBILIER



LR SPA & PISCINE

ZAC La Croix Michaud – 2 rue des Caillotières – 17630 La Flotte en Ré – **05 46 09 53 92**
 ZAC Belle Aire – 6 rue Newton – 17440 Aytré – **05 46 30 33 83** – www.lrspa.fr

V O L V O

NOUVEAU VOLVO EX30 100 % ÉLECTRIQUE



A 0 gCO₂/km

B

C

D

E

F

G

Au quotidien, prenez les transports en commun. #SeDéplacerMoinsPolluer

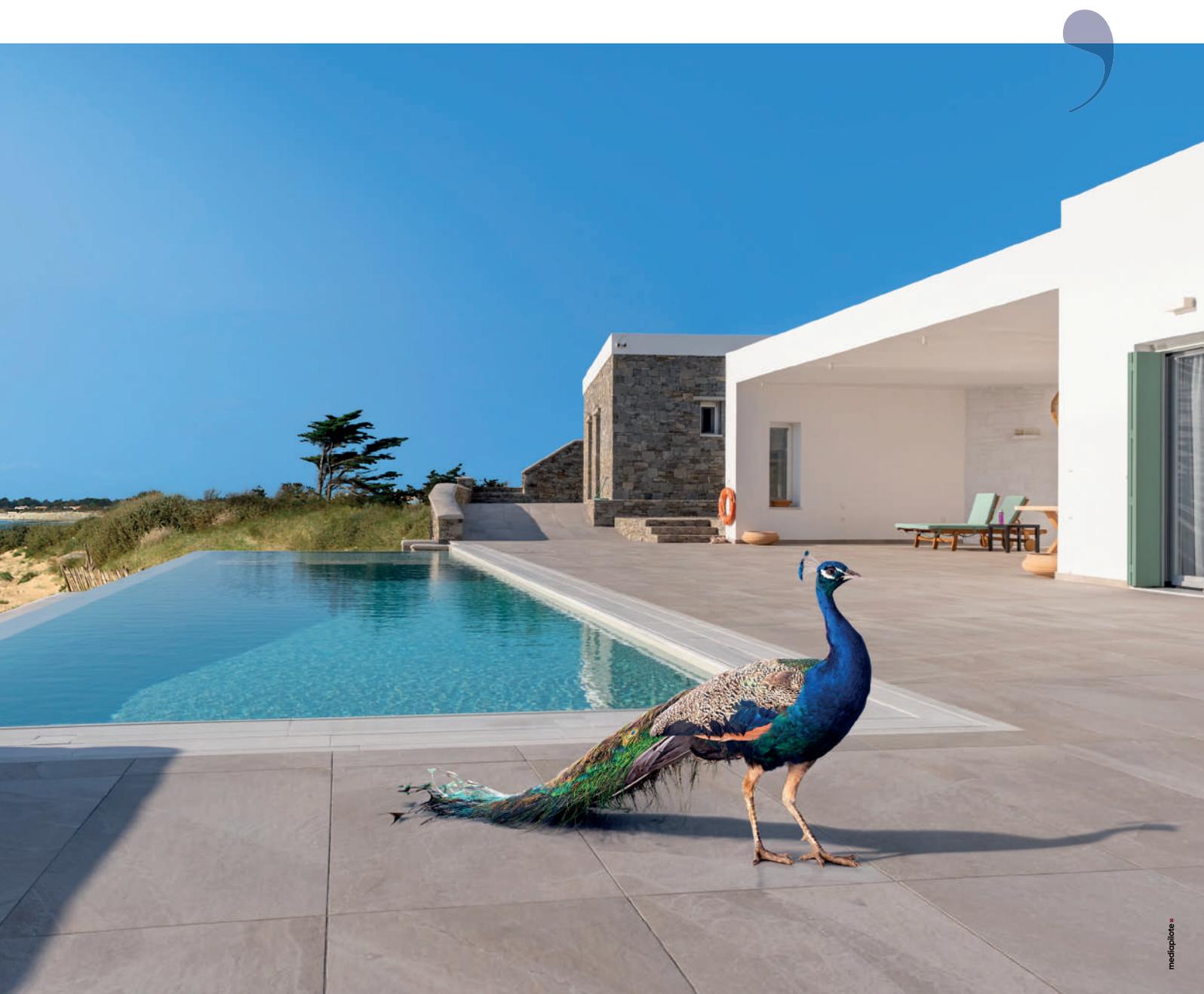


VOLVO LA ROCHELLE
9 impasse de Pologne
17138 PUILBOREAU
05 46 31 11 11

VOLVO SAINTES
5 rue de l'Échalas
17100 SAINTES
05 46 92 15 70

Suivez nous sur nos réseaux sociaux
VOLVO LA ROCHELLE ET SAINTES





George'

PROPERTIES
LA ROCHELLE & ILE DE RÉ

Votre agence immobilière d'exception à Saint Martin de Ré

05 46 29 49 38

www.george-parfait.com

SAINTE-MARIE-DE-RÉ



Maison

1 150 000 €

Coup de coeur - Charme de l'ancien - Maison entièrement rénovée - env 155 m² habitables - 5 chambres avec SDE/WC. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.30.22.30 - DPE : C

Réf : PV3292

LA COUARDE SUR MER



Maison

1 365 000 €

Proche plage et commerces dans un quartier calme - Belle maison entièrement rénovée - 4 chambres et un bureau - Pièce de vie lumineuse Jardin - Piscine chauffée - Garage et stationnements. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.30.24.25 - DPE : E

Réf : IH3316



HENault
l'immobilier d'exception

SAINTE-MARIE-DE-RÉ
17740

4, rue Montamer
agence@henaultimmo.com
Tél : 05 46 30 22 30

RIVEDOUX-PLAGE
17940

29, rue Edouard Herriot
agence@henaultimmo.com
Tél : 05 46 66 52 37

LA COUARDE-SUR-MER
17670

2 Avenue d'antioche
agence@henaultimmo.com
Tél : 05 46 30 24 25



www.henaultimmo.com

ARS-EN-RÉ



Maison

3 150 000 €

Propriété d'exception - Centre village - Parcelle de 2480 m² - Double accès - Beau potentiel. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.66.52.37 - DPE : NC

Réf : SR3311

SAINT-MARTIN-DE-RÉ



Exclusivité

Maison

1 040 000 €

Intra-muros - Maison lumineuse - environ 125 m² habitables - 2 chambres + 1 bureau - Garage - Stationnement. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.30.22.30 - DPE : D

Réf : PV3298



HEN AULT
l'immobilier d'exception

SAINTE-MARIE-DE-RÉ
17740
4, rue Montamer
agence@henaultimmo.com
Tél : **05 46 30 22 30**

RIVEDOUX-PLAGE
17940
29, rue Edouard Herriot
agence@henaultimmo.com
Tél : **05 46 66 52 37**

LA COUARDE-SUR-MER
17670
2 Avenue d'antioche
agence@henaultimmo.com
Tél : **05 46 30 24 25**



www.henaultimmo.com

RIVEDOUX PLAGE



Exclusivité

Maison

598 500 €

Au coeur de la zone naturelle boisée - Environ 85 m² habitables - 2 chambres + 1 en annexe - Jardin clos - Garage sur une parcelle séparée. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.66.52.37 DPE : E

Réf : OH3317

RIVEDOUX PLAGE



Exclusivité

Maison

630 000 €

Quartier calme - parcelle de 500 m² - Ensemble de 2 maisons à rénover - Beau potentiel. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.66.52.37 - DPE : G

Réf : SR3310

RIVEDOUX PLAGE



Maison

750 000 €

A proximité de la plage, 3 Chambres, 100 m² environ, jardin bien exposé, Garage et jardin. Honoraires TTC 5% à la charge de l'acquéreur. Tél : 05.46.66.52.37 - DPE : E

Réf : SR3330

LA FLOTTE



Exclusivité

Maison

1 144 000 €

Maison de plain-pied - Proche port et commerces - 2 chambres + 1 en annexe - Jardin clos avec piscine chauffée - Aucun travaux à prévoir. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.66.52.37 DPE : C

Réf : OH3324



HENault
L'immobilière de Ré

SAINTE-MARIE-DE-RÉ
17740
4, rue Montamer
agence@henaultimmo.com
Tél : 05 46 30 22 30

RIVEDOUX-PLAGE
17940
29, rue Edouard Herriot
agence@henaultimmo.com
Tél : 05 46 66 52 37

LA COUARDE-SUR-MER
17670
2 Avenue d'antioche
agence@henaultimmo.com
Tél : 05 46 30 24 25



www.henaultimmo.com

LA FLOTTE

ARS-EN-RÉ



Exclusivité



Maison

1 470 000 €

Quartier calme et proche commerces- Beaux volumes maison lumineuse - env 215 m² habitables - 4 chambres dont une parentale - Jardin entretenu plein sud - Grande terrasse avec pergola - Piscine chauffée - Garage. Honoraires TTC 5% à la charge de l'acquéreur. Tél : 05.46.30.24.25 - DPE : D

Réf : IH3325

Maison

798 000 €

Emplacement recherché - Au calme et à proximité de la plage - Belle taille de parcelle en zone non submersible - Potentiel évolutif de la maison - 5 chambres - Garage - stationnements. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.30.24.25 - DPE : D

Réf : IH3315

LA COUARDE-SUR-MER

LA COUARDE-SUR-MER



Exclusivité



Maison

420 000 €

Emplacement proche plage et marché - Maison en bon état - Très calme - 2 chambres + mezzanine - Stationnement privatif. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.30.24.25 - DPE : E

Réf : IH3302

Maison

651 000 €

Très bon emplacement proche de la plage - Maison en très bon état - Très joli jardin - Accès direct à la plage - Stationnements et garage - Potentiel d'extension supplémentaire d'environ 20 m² et transformation en tout ou partie du garage en habitable (26 m²). Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.30.24.25 - DPE : en cours

Réf : IH3331



HENAUT
L'immobilière de Ré

SAINTE-MARIE-DE-RÉ
17740
4, rue Montamer
agence@henaultimmo.com
Tél : 05 46 30 22 30

RIVEDOUX-PLAGE
17940
29, rue Edouard Herriot
agence@henaultimmo.com
Tél : 05 46 66 52 37

LA COUARDE-SUR-MER
17670
2 Avenue d'antioche
agence@henaultimmo.com
Tél : 05 46 30 24 25



www.henaultimmo.com

LA COUARDE SUR MER



Exclusivité

Maison

1 248 000 €

Proche plages - Environ 135 m² habitables - 4 chambres + 1 annexe - Prestations contemporaines - Garage - Stationnement. Honoraires TTC 4 % à la charge de l'acquéreur. Tél : 05.46.30.22.30 DPE : D

Réf : PV3326

SAINTE-MARIE-DE-RÉ



Maison

798 000 €

La Noue - Centre village - Maison en parfait état - Environ 157 m² habitables - 4 chambres - Belle cour de 47 m² - Abri vélos. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.30.22.30 - DPE : C

Réf : PV3320

SAINTE-MARIE-DE-RÉ



Exclusivité

Maison

575 000 €

Centre village - Maison chaleureuse - Environ 105 m² habitables - 4 chambres - Cour. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.30.22.30 - DPE : D

Réf : PV3323

SAINTE-MARIE-DE-RÉ



Exclusivité

Maison

625 000 €

Vue mer de l'étage - Environ 81 m² habitables - 3 chambres - Jardin arboré avec charme. Honoraires à la charge du vendeur. Tél : 05.46.30.22.30 - DPE : E

Réf : PV3322



HEN AULT
L'immobilière de Ré

SAINTE-MARIE-DE-RÉ

17740

4, rue Montamer

agence@henaultimmo.com

Tél : 05 46 30 22 30

RIVEDOUX-PLAGE

17940

29, rue Edouard Herriot

agence@henaultimmo.com

Tél : 05 46 66 52 37

LA COUARDE-SUR-MER

17670

2 Avenue d'antioche

agence@henaultimmo.com

Tél : 05 46 30 24 25



www.henaultimmo.com



1^{er} créateur et éditeur
de **emagazines**
immobiliers
personnalisés



+ de 500 magazines en ligne

Votre magazine immobilier en quelques clics !

07 84 17 03 59 – info@emag.immo
www.emag.immo

ST CLEMENT DES BALEINES



Maison

940 000 €

Aucun travaux à prévoir pour cette superbe maison aux normes RT 2012, ses prestations et ses volumes vous enchanteront, grande pièce de vie lumineuse traversante de plus de 60 m² avec cuisine ouverte et accès direct sur jardin et terrasse, 4 chambres dont un espace parental, 2 salles d'eau, buanderie, poêle à bois et climatisation pour un confort optimum, un garage avec rangements. Coup de cœur garanti, à voir rapidement. DPE : B

Réf : 2412

LES PORTES EN RÉ



Villa

1 188 600 €

Sur une très grande parcelle, en retrait d'une route non passante ! Maison sans vis à vis avec un bel espace de vie de plus de 50 m², cuisine ouverte, 4 chambres, 2 salles d'eau, préau, garage, stationnement facile sur la propriété. Bien rare à 300m des plages ! DPE : F

Réf : 2392



AGENCE DU PHARE

L'immobilier sur toute l'île de Ré

Contactez-nous !!



110 rue Thiers 17590 ARS EN RÉ

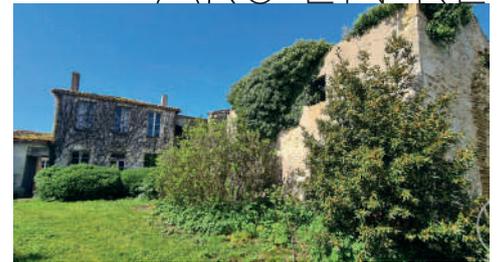
05 46 43 53 52

contact@agenceduphare.com

www.agenceduphare.com



ARS EN RÉ



Villa

2 140 000 €

Rare, superbe maison de maître avec jardin et dépendances à deux pas du port, 10 pièces de vie, dépendances en pierres, parquets anciens, charme omniprésent, bien unique sur Ars en Ré. Viager occupé Valeur vénale: 2 940 000 euros Bouquet: 2 140 000 euros plus rente viagère, renseignements en agence, curieux s'abstenir Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr DPE : NC

Réf : 2378

ST CLEMENT DES BALEINES



Villa

992 000 €

Magnifique maison de famille, à proximité immédiate du centre. Deux corps de bâtiments la composent ; la partie principale comprend un salon ouvert sur le jardin, une cuisine ouverte, garage. On y trouve une suite avec wc, dressing et une belle salle de bains. Le second bâtiment comprends trois chambres, avec chacune une salle de d'eau et WC. Le jardin est paysagé et soigné. Vente de la nue-propriété. Valeur vénale : 1 100 000 EUR HAI. DPE : NC

Réf : 2398



AGENCE DU PHARE

L'immobilier sur toute l'île de Ré

Contactez-nous !!



110 rue Thiers 17590 ARS EN RÉ

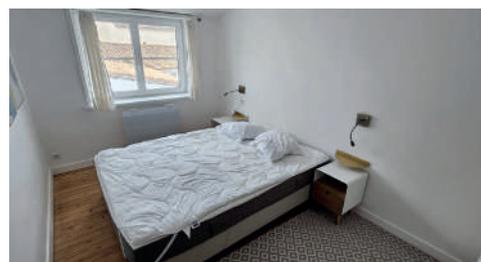
05 46 43 53 52

contact@agenceduphare.com

www.agenceduphare.com



ST CLEMENT DES BALEINES



Maison de village

318 000 €

Jolie maison de village sans aucun travaux à prévoir, belle pièce de vie avec cuisine ouverte, deux grandes chambres, salle d'eau ! Le tout dans un secteur recherché au calme et à quelques minutes de la plage. DPE : NC

Réf : 2408

ST CLEMENT DES BALEINES



Villa

1 099 500 €

A deux pas de la plage, belle maison de plain pied sur un terrain clos avec une grande piscine chauffée et sécurisée, très belle pièce de vie lumineuse avec une grande cuisine ouverte aménagée, l'espace nuit comprend trois chambres et deux salles d'eau, le grenier peut permettre des couchages supplémentaires. Coté préau, une dépendance comprend une belle chambre avec douche et wc, stationnement facile sur la parcelle. DPE : E

Réf : 2387



AGENCE DU PHARE

L'immobilier sur toute l'île de Ré

Contactez-nous !!



110 rue Thiers 17590 ARS EN RÉ

05 46 43 53 52

contact@agenceduphare.com

www.agenceduphare.com



LES PORTES EN RÉ



Propriété

549 500 €

Sur belle parcelle de plus de 1 000 m², maison en deux corps de bâtiments comprenant salon et une cuisine ouverte aménagée, salle d'eau wc, à l'étage deux chambres. La dépendance se compose d'une grande chambre avec salle de bains et wc. DPE : E

Réf : 2394

ARS EN RÉ



Maison

945 000 €

Situation exceptionnelle pour cette demeure de famille au centre de Ars en Ré, cuisine ouverte sur terrasse, salle à manger, salon, chambre au rez-de-chaussée. À l'étage vous trouverez trois grandes chambres offrant de nombreuses possibilités. Le tout sur une parcelle rare arborée sans vis à vis d'environ 500 m² avec dépendances. DPE : G

Réf : 2396



AGENCE DU PHARE

L'immobilier sur toute l'île de Ré

Contactez-nous !!



110 rue Thiers 17590 ARS EN RÉ

05 46 43 53 52

contact@agenceduphare.com

www.agenceduphare.com





UN TERRAIN POUR VOTRE MAISON

Avant tout projet de construction il serait intéressant de se pencher en premier lieu sur la base de tout : le terrain. Et de surcroît de veiller à prendre toutes les précautions pour bien le choisir et effectuer les vérifications requises avant son achat. Alors quel que soit la formule que vous déciderez de choisir, il faudra toujours voir votre projet de construction immobilière dans sa globalité avant de vous lancer dans l'aventure.

■ Alors comment bien choisir et les pièges à éviter ?

En effet, le choix d'investissement dans votre terrain est important est peu changer beaucoup de choses. Il faudra bien étudier les opportunités du terrain pour vous et voir plus loin en cas de revente de votre maison.

Alors vous envisagez de trouver votre bonheur dans un lotissement ou hors d'un lotissement ? Est-ce proche d'une ville où éloigné ? Avez-vous bien étudié les PLU ou POS ou Carte communale ? Autant de questions qu'il faudra impérativement vous poser.

■ Comment choisir mon terrain ?

Avant toute chose, faites un tour des terrains qui sont susceptibles de correspondre à votre lieu de vie. Vous allez devoir visiter ces terrains et demander la tarification tout taxe comprise. Ainsi au fil des visites vous pourrez vous faire une idée des prix applicables sur le secteur géographique. N'hésitez pas à consulter www.lesiteimmo.com pour vous donner une idée des prix au m² grâce à leur outil.



Lorsque vous aurez opté pour un terrain rendez-vous en mairie. Et oui il est primordial de consulter le PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou POS (Plan Occupation des Sols) dans la mairie concernée pour connaître les diverses évolutions prévues autour de votre terrain et pour être précis sur les règles de construction en vigueur sur votre secteur.

Et oui, il est important de savoir si demain vous serez les voisins d'une usine de plastique ou d'un élevage de poulailler. Le PLU vous permettra de savoir si la zone à laquelle appartient votre terrain est seule résidentielle ou et amener à se développer avec les ZAC (Zone Artisanale et Commerciale).

De plus, le PLU vous aidera à savoir les accès autorisés sur votre terrain. Si celui-ci est bien desservi ou pas des réseaux publics (eau, électricité, assainissement) ou bien s'il vous faudra prévoir un coût complémentaire pour un dispositif d'assainissement non collectif (avec ses obligations) et en connaître les conditions de mise en place.

De plus, vous pourrez vérifier les différentes taxes et participations qui viendront s'ajouter au coût annuel du terrain. Vous étudierez aussi, par la même occasion, les limitations administratives au droit de propriété. La mairie vous renseignera sur les droits de préemption ou pas qui peuvent asservir votre terrain. Ceci par le biais du certificat d'urbanisme que vous pourrez demander.

Le certificat d'urbanisme est une pièce maîtresse à obtenir lors de l'achat de votre terrain. Alors étudions les points à vérifier pour les terrains en lotissement ou hors lotissement.

■ Pour les biens dans un lotissement il est important de bien vérifier :

- Le règlement du lotissement auquel vous pourriez appartenir.
- Le cahier des charges ou l'arrêté de lotir qui vous permettra de voir si votre projet de construction est en accord avec les conditions édictées par celui-ci.
- Les surfaces et la largeur des façades auxquelles vous serez contraint.
- Les différents travaux qui pourraient vous être imposés tel que des clôtures, des plantations,...
- Voir si le raccordement réseaux/maison est prévu dans le prix annoncé par le vendeur.



■ Pour les biens hors lotissement il faudra vérifier :

- Vérifier si le terrain est viabilisé ou pas, c'est-à-dire que l'eau, l'électricité, l'assainissement sont raccordé à votre terrain ou pas.
- Les frais de branchements pour raccorder votre terrain en cas de viabilité en bordure.
- En cas de non viabilisation de votre terrain, il faudra bien vous renseigner sur les conditions d'assainissement non collectif.

■ La nature, la surface et les limites de votre terrain

Outre ces premières vérifications vous devrez vous renseigner, pour éviter des surcoûts éventuels, la nature du sol, des limites et surfaces du terrain. Bien sûr il est important de connaître la nature du sol qui constitue votre futur terrain.

Alors renseignez-vous auprès de la mairie, mais n'hésitez pas à faire le tour des voisins. En effet, si vous n'avez pas d'informations ou si vous souhaitez vraiment vous rassurer sur votre sous-sol vous devrez avoir recours à un expert qui fera forcément augmenter votre facture globale.

Il sera le seul à pouvoir vous remettre un examen complet qui pourra établir si le sol est apte à recevoir votre construction ou pas. En effet, il vous indiquera si vous avez des pro-

blèmes d'irrigation donc d'humidité, si votre terrain est constitué d'un sol rocailleux qui pourrait nécessiter des efforts plus importants donc des augmentations de coût. Attention, dans le cas où votre terrain aurait été exploité pour extraire des produits miniers, le vendeur est dans l'obligation de vous informer par écrit de cet état de fait. A défaut, vous pourrez demander la résiliation de la vente voir le remboursement du prix intégral. Il est important qu'au plus tard lors de la signature de votre acte de vente, vous un état des risques technologiques et naturels ou sismiques qui pourraient toucher votre terrain. Ces éléments sont consultables sur le site de votre département ou dans votre mairie.

Attention : il faut impérativement vérifier les limites et surfaces de votre terrain avant de signer l'acte notarial. Le cadastre est un élément mail il est toujours important de vérifier les dimensions.

Si vous avez des doutes faites exécuter le bornage de votre terrain par un géomètre expert qui pourra vous établir un document officiel. Un coût supplémentaire à ne pas négliger.

■ Vous pourrez réserver votre terrain, mais est-ce une solution ?

Achat de votre terrain hors lotissement :

Le vendeur de votre terrain pourra vous proposer une réservation de terrain par la signature d'un « avant-contrat ». L'idée est de demander une somme de base pour réserver





le terrain est donc éviter la vente de celui-ci si votre projet n'est pas encore conclu.

En général, le vendeur vous demande le versement d'une somme inférieure à % du prix de vente totale. Méfiance si celle-ci est supérieure. Cet acompte pourra être récupéré dans le cas où vous ne donneriez pas suite à votre projet, si vous n'avez pas omis de mettre des clauses suspensives lors de la signature de ce document notamment :

- Soit parce que vous n'avez pas obtenu les prêts pour votre construction.
- Soit parce que vous aviez noté par écrit des clauses suspensives.

Achat de votre terrain dans un lotissement :

5 % de la somme pourra être versée comme indemnité d'immobilisation lorsque vous allez signer la promesse

unilatérale de vente de votre terrain. L'acompte de ce terrain sera bloqué jusqu'à la signature du contrat de vente final.

Il est notifié que votre vendeur devra vous restituer la somme lorsque :

- Vous décidez de vous rétracter : 21 jours plus tard vous pourrez retrouver votre argent.
- Les conditions de la promesse de vente ne sont pas tenues : 3 mois au plus tard, vous récupérerez votre acompte.

Attention, si le contrat de vente est signé par votre constructeur et que les conditions de la promesse de vente sont tenues, le vendeur est dans son bon droit de garder la somme qui lui a été versée. ■

SAINTE-MARIE-DE-RÉ



Proche centre **499 500 €**

EXCLUSIVITÉ GUY HOQUET Maison de plain-pied composée d'une pièce de vie lumineuse donnant sur deux jardins, cuisine, 2 chambres, possibilité de stationner 3 voitures. A voir absolument !!! DPE : Non soumis

Réf : 2566

SAINTE-MARIE-DE-RÉ



Maison **630 000 €**

Maison neuve de 5 pièces comprenant une pièce de vie lumineuse, une cuisine aménagée équipée, trois chambres, une salle d'eau, deux toilettes et un cellier. Une terrasse et un jardin viennent l'agrémenter. Pour votre véhicule, cette maison dispose de trois places de parking. DPE : C

Réf : 2551

LA FLOTTE



Maison **1 223 400 €**

Venez découvrir cette jolie maison aux prestations haut de gamme. Vaste séjour ouvert donnant sur une piscine, cuisine moderne, 3 chambres dont une parentale avec sa salle de bains et dressing, patio et parking pour stationner. N'hésitez pas à nous contacter !!! DPE : NC

Réf : 2662



LA FLOTTE
05 46 01 75 94

10 Cours Félix Faure - 17630 La Flotte
laflotteenre@guyhoquet.com

**GUY
HOQUET**

ARS EN RÉ
05 46 29 34 24

17, rue Thiers - 17590 ARS EN RÉ
laflotteenre@guyhoquet.com



www.guyhoquet-immobilier-la-flotte.com

ARS-EN-RÉ



Cœur de village

1 223 000 €

EXCLUSIVITÉ GUY HOQUET Fort potentiel, Maison totalement à rénover + de 170 m². + Un atelier avec à l'étage un appartement T2. + Une ancienne grange - garage de plus de 50 m² avec accès voiture, stationnement. Grande cour et préau. DPE : NC

Réf : 2572

ARS-EN-RÉ



Cœur de village

553 000 €

EXCLUSIVITÉ GUY HOQUET Visite virtuelle sur demande. Maison, plein centre d'Ars composée d'une pièce de vie avec cuisine aménagée, une salle de bains avec wc, une salle d'eau, trois chambres. Terrasse au calme avec accès direct vélos. DPE : NC

Réf : 2563

LE BOIS PLAGE EN RÉ



Au calme

1 080 000 €

EXCLUSIVITÉ GUY HOQUET Visite virtuelle sur demande. Maison aux belles prestations de plain-pied, sans vis à vis, construite en 2012, composée d'une entrée, d'un salon séjour exposé plein sud avec cuisine ouverte, de quatre chambres, un bureau, 2 wc, une salle d'eau, une salle de bains, une lingerie ainsi qu'un garage. Le tout sur une parcelle d'environ 470 m², à découvrir rapidement... DPE : C

Réf : 2565



LA FLOTTE
05 46 01 75 94

10 Cours Félix Faure - 17630 La Flotte
laflotteenre@guyhoquet.com

**GUY
HOQUET**

ARS EN RÉ
05 46 29 34 24

17, rue Thiers - 17590 ARS EN RÉ
laflotteenre@guyhoquet.com



www.guyhoquet-immobilier-la-flotte.com

V O L V O

NOUVEAU VOLVO EX30 100 % ÉLECTRIQUE



A 0 gCO₂/km

B

C

D

E

F

G

Au quotidien, prenez les transports en commun. #SeDéplacerMoinsPolluer



VOLVO LA ROCHELLE
9 impasse de Pologne
17138 PUILBOREAU
05 46 31 11 11

VOLVO SAINTES
5 rue de l'Échalas
17100 SAINTES
05 46 92 15 70

Suivez nous sur nos réseaux sociaux
VOLVO LA ROCHELLE ET SAINTES

