

# ANGOULINS

LIAM CONSULT

MAGAZINE

HIVER

2025





# LUX & CO

## BY LIAM CONSULT

NOTRE ÉQUIPE A LE PLAISIR DE VOUS  
PRÉSENTER UNE VILLA D'EXCEPTION DANS UN  
ENVIRONNEMENT PRIVILÉGIÉ  
VILLA DE 237 M2 EDIFIÉE SUR UN TERRAIN  
ENTIÈREMENT CLOS ET ARBORÉ DE 2337 M2  
COMPRENANT 4 CHAMBRES + STUDIO  
DEUX GARAGES - ATELIER  
PISCINE ET BIEN PLUS...



# EXCEPTIONNELLE

## **Exceptionnelle**

*Adjectif français*

*Définition :*

***Qui est hors de l'ordinaire***

***Synonymes : extraordinaire remarquable***

Nous employons donc le bon adjectif pour vous définir dès la première page du magazine en titre le mot "**exceptionnelle**" car elle l'est dans sa totalité .

Edifiée sur un promontoire plein Sud, elle va vous donner le vertige par la simple vue qu'elle offre.

Un air marin souffle dans les moindres recoins de ses murs : une maison particulièrement entretenues et soignées, des espaces de vie spacieux ouverts sur l'extérieur où la mer se contemple en tous lieux.

Cette maison est une véritable scène de spectacles à toutes heures et à toutes saisons : les marées, les mouvements créés par la brise marine, les odeurs des pins, le bal des mouettes....

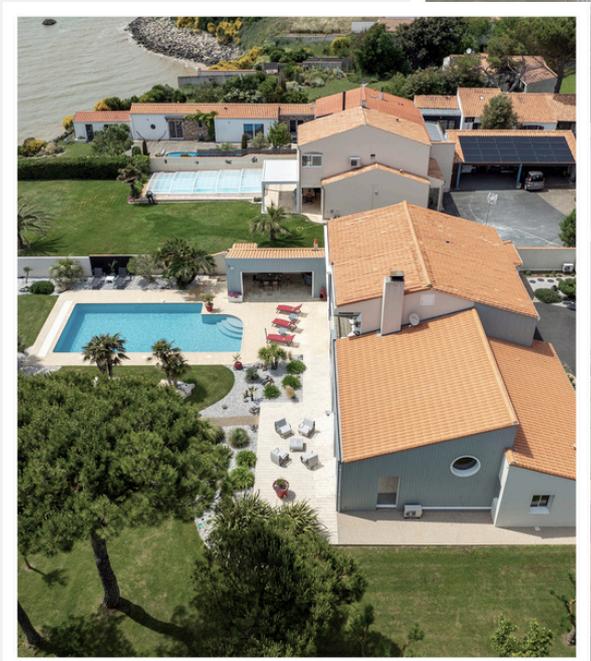
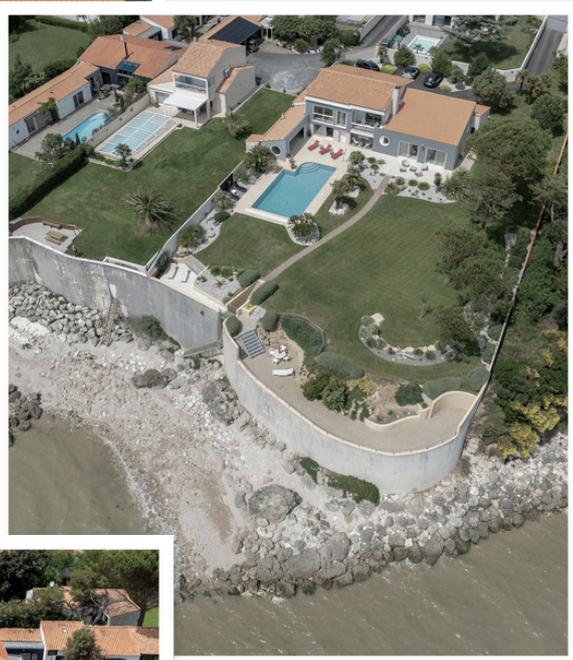
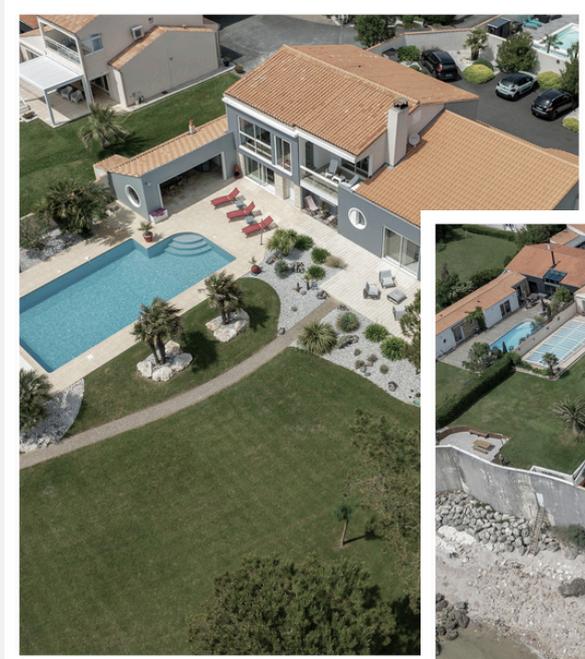
Nous ne pouvons vous décrire tout le programme.

Chaque matin quand le soleil se lève, et quand le rideau s'ouvre...c'est alors un nouveau spectacle.

Probablement et certainement la plus belle vue élargie de la côte, ouverte sans oeillère sur le pertuis avec l'île d'Aix et Fort Boyard droit devant....

La maison en tant que telle est un aquarium de lumière avec ses larges baies vitrées qui offrent l'impression de vivre dehors, sans oublier cette improbable vue sur l'océan.

# VUE DU CIEL



L'unité foncière est référencée au cadastre sous la section AI 296 pour une contenance de 2337 m<sup>2</sup>.



# IT'S ALL ABOUT SIMPLICITÉ ET LÉGÉRETÉ



La villa propose un intérieur léger & raffiné, simple & ordonné.

Des matériaux de bonne qualité et des espaces de vie généreux et aérés.

Le salon-séjour tourné vers l'océan dispose de plusieurs espaces de réception et de détente.



La mezzanine qui est constituée d'un agréable mélange de métal et bois apporte à cette pièce un style contemporain.

A la qualité de cet ouvrage est ajouté une ergonomie de vie : cuisine avec vaste cellier, nombreux rangements discrets, fluidité de la circulation de vie.





## LA CUISINE

Une cuisine que tout le monde rêve...

Fonctionnelle

Particulièrement bien équipée

Cuisine indépendante avec accès direct au cellier qui est également aménagé de divers rangements, d'un branchement pour frigo américain, prises machine à laver et sèche linge.

Accès à la véritable cave à vins enterrée pour les amateurs de vins qu'ils soient rouge, rosé ou blanc ou encore les spiritueux....

Cette cuisine a été faite sur mesure pour cette villa et est parfaitement agencée.

Nombreux placards de rangements.

Plans de travail de haute qualité

Evier deux bacs

Osmoseur d'eau

Poubelles avec tri sélectif

Larges plaques induction qui permettent la cuisson qualité / quantité

Hotte murale

Lave vaisselle

Four pyrolyse

Four à vapeur pour les amateurs du manger sain.

Placard rideau spécial petits déjeuners

L'étage est dédié à l'espace nuit, et conduit également à l'accès mezzanine via une passerelle digne d'un ponton menant à l'ancrage du bateau.

Il dessert quatre belles chambres confortables et aux couleurs claires et reposantes.

Deux se situant côté arrière de la villa,

Puis deux autres avec une vue mer, qui se partagent la terrasse pour les petits déjeuners.

Une salle d'eau et un toilette avec lave-mains s'ajoutent à cet espace.



## LA TOUR DE CONTRÔLE DE LA PROPRIÉTÉ

La chambre principale offre une vue digne d'un hôtel 4 étoiles.

Accès terrasse.

Vue mer avec un panorama splendide par de larges baies vitrées.

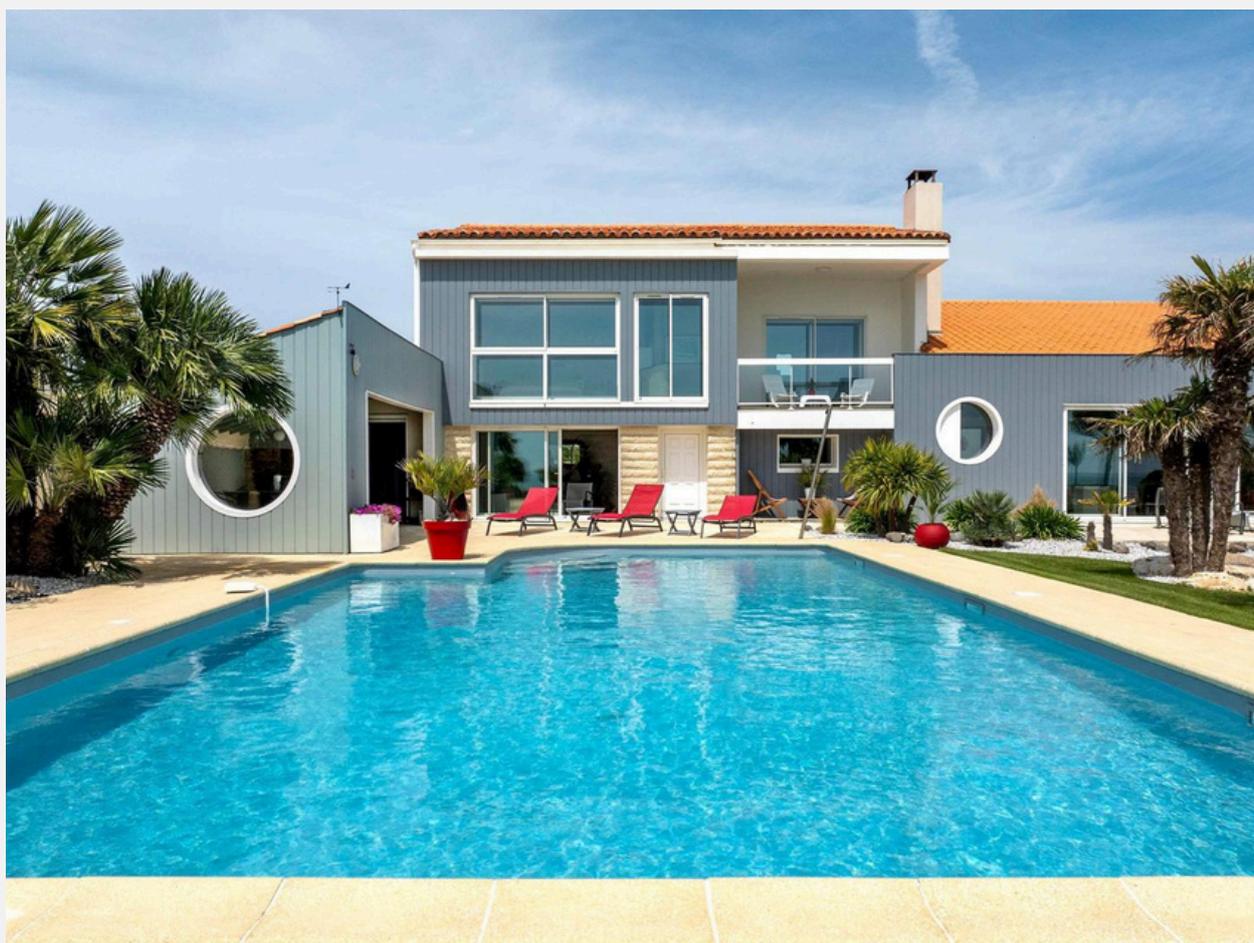


Tous pâtisseries mettent une cerise ou l'équivalent sur leurs fabuleux gâteaux : pour notre part dans notre recette du bonheur façon vue mer, nous allons vous ajouter un studio contigui à la villa mais également indépendant.

Sa construction a été réalisée en 2007 et apporte un réel plus à ce bien!

Accès direct Terrasse et Piscine.

Le studio offre à cette villa un espace estival en toute simplicité et convivialité : cuisine aménagée d'été ouverte sur la terrasse et piscine, salle d'eau, toilette avec lave-mains, chambre chaleureuse et confortable. Ce studio permet également d'accueillir famille/ amis en toute liberté grâce à son accès individuel.



## DESIGN

La piscine est d'un bleu parfait, qui est le miroir des palmiers. Elle dispose de deux zones de hauteur.

Alarme immergée

Elle permet même de plonger ou de se prélasser sur les marches.



## INFOS

Dimensions : 12 x 6  
Chlore - Robot pour le nettoyage inclus.

Le liner est récent : 2020

Volume : 100 m<sup>3</sup>

Non chauffée

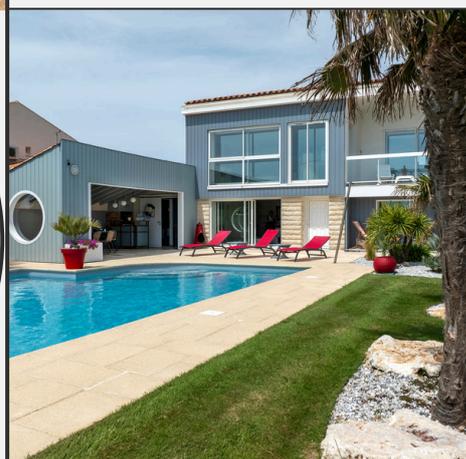
Couverture enroulante manuelle et se faisant très discrète.



## LA PISCINE

Juste magique par son bleu  
Elle valorise dignement ce lieu

A l'abri de tous regards  
Encadrée par ses palmiers  
et la grande terrasse  
Un air de Miami souffle à  
Angoulins sur mer.



# LES TERRASSES DU PROMONTOIRE

LES TERRASSES SONT LES JOYAUX  
DE CE PROMONTOIRE...

Elles se font discrètes voir secrètes, adossées à la roche du terrain, avec un cadre arboré et idyllique elles encadrent la passerelle d'accès à la mer de chaque côté.

L'une d'elle pour des instants de repos, de méditation, de yoga ou tout simplement se poser contre le garde corps et flâner...

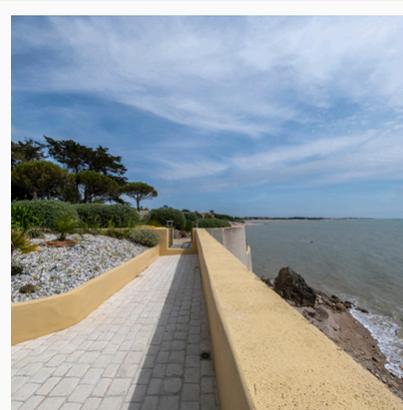
La seconde est nommée "la terrasse des anglais" :

Apéro, jeux de palets, observatoire privilégié à 190 degrés tel un rapporteur d'écolier.

Les coquillages se mêlent au sable et permette des moments simples "seul au monde".

Ces lieux sont uniques, et bornent la plus grande façade de cette côte.

**Un escalier vous mènera directement en bas de chez vous, à un accès plage et mer : pêche à pieds, contemplations, baignade par marée haute...**



# LES FAÇADES



La façade nord est la zone d'accueil de la Villa : parking extérieur 4 voitures, parking vélos, entrée du studio et accès aux deux garages.

Sans oublier le hall d'entrée principal de la Villa.

La façade Sud est habillée en bardage composite bois, qui a été repeint fraîchement ( mai 2024).

# LES PETITS PLUS

---

## CLIMATISATION AIR / AIR

Pour le rez-de-chaussée, la villa est équipée d'un système de climatisation réversible de la marque Toshiba depuis 2019.

La cheminée vient compléter le système de chauffe, le studio lui a un chauffage au sol électrique.



## ADOUCCISSEUR D'EAU

Afin d'obtenir une meilleure qualité d'eau et de préserver les robinetteries du calcaire, il a été installé un adoucisseur d'eau ainsi qu'un osmoseur dans la cuisine.

Ces deux équipements sont entretenus tous les ans.



## ALARME

Le bien est équipé d'une alarme anti-intrusion, reliée à un service de sécurité avec déplacement si besoin est.

Le système peut être connecté avec votre téléphone. *Son coût est de 49 euros/mois*



## ARROSSAGE AUTOMATIQUE

L'arrosage automatique du jardin optimise la distribution d'eau et de maintenir une pelouse et végétaux en irrigation permanente.

La pelouse de la Villa en est la preuve.



## PUITS

Le puits dispose d'un forage de 20m. Il est relié au système d'arrosage automatique.



# INFORMATIONS

---

## LES DIAGNOSTIQUES

L'ensemble des diagnostics : DPE, ERNT, électricité, amiante, termites ont été réalisés en date du 6 juin 2024 par le Cabinet Labourelle à Rochefort. **DPE : D**

Réalisés par le Cabinet Labourelle



## LA TAXE FONCIÈRE

La taxe foncière pour l'année 2023 s'élève à un montant de 3 350 euros.  
Elle comprend également la taxe des ordures ménagères.

Montant validé sur document



## L'ENROCHEMENT

A ce jour, il est ici important de préciser que l'enrochement de la falaise (hauteur 12,67 m) de la propriété a été réalisé dans sa totalité, et est conforme à la loi littorale.



## QUELQUES CHIFFRES

Edf : 2225 euros / an  
Eau : 420 euros / an  
Bois pour cheminée : 7 à 10 stères  
Lavage des vitres : 400 euros

Valeurs sur 2023 & 2024



## LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Tous documents d'urbanisme relatif à ce bien sont à jour, du cadastre aux constructions de moins de 10 ans.  
A savoir que l'atelier est conforme et déclaré.

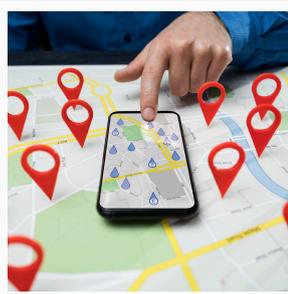




## L'AVIS LUX&CO

Une propriété d'exception rare et remarquable quant à sa situation et son incroyable vue sur l'océan.

Ce produit est une réelle opportunité tout simplement. Une vue comme celle-ci est atypique, rare et juste magique !



## EMPLACEMENT PRIVILLÉGIÉ

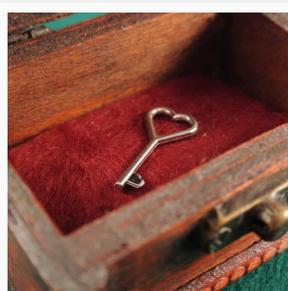
Outre sa vue et son emplacement privilégié, cette villa a un emplacement "number one", avec un accès à tous les commerces en moins de 5 min, les pistes cyclables directement, et à proximité des écoles, transports et rocade.



## LA PLUS LARGE FAÇADE DE LA CÔTE

Effectivement, ce promontoire dispose de la plus large des façades vue mer de la côte.

La largeur de sa façade vue mer est de 35 m. Une véritable scène de spectacle grandeur nature.



## UN LIEU UNIQUE

La propriété représente une unité foncière rare de nos jours.

Elle a pu conserver son terrain arboré en restant à l'abri de tous regards et de toute nuisance!



## CAP SUR LES PERTUIS

Cap plein sud!

Cap tout droit sur Fort Boyard, Fort Enett, Chatel, et les eaux salées du Pertuis.

Par certains temps et luminosité, les plages de l'Île D'Aix sont visibles à l'œil nu.



# LUX & CO

## BY LIAM CONSULT

PRIX : 2 600 000 EUROS  
HONORAIRES INCLUS

MANDAT EXCLUSIF  
ENREGISTRÉ SOUS LE NUMÉRO 84

CONTACT :  
AMÉLIE GUILBAUD  
06 60 71 52 43  
LIAMCONSULT@YAHOO.FR



REMERCIEMENTS À NOTRE ÉQUIPE



**LIAM CONSULT**

LIBÉREZ-VOUS, LIAM EST PRÈS DE VOUS

**ZEBESTCOM<sup>®</sup>**

votre partenaire communication

*Crédits photos : Philippe Mémenteau*

