



COEUR OLÉRON

SAINT-PIERRE-D'OLÉRON
Île d'Oléron

LA CHARENTE-MARITIME

Un territoire dynamique en bord d'océan

Longeant 460 km de côtes atlantiques, la Charente-Maritime est située entre terre et mer. Elle offre des paysages variés du marais Poitevin jusqu'aux terres de Cognac, en passant par l'emblématique La Rochelle.

La douceur du climat et son fort ensoleillement tout au long de l'année, ainsi que la richesse de son patrimoine avec **5 lieux classés à l'UNESCO**, en font l'une des destinations touristiques préférées des Français !

La Charente-Maritime constitue également un véritable bassin de vie et d'emplois grâce à **son attractivité et son dynamisme économique**. Il est facile de s'y déplacer via ses importants réseaux routiers (A10, A837, N11 et N248) mais aussi aériens, avec notamment l'aéroport de La Rochelle - Île de Ré qui dessert **17 destinations internationales**.



671 600
HABITANTS



460
KM DE CÔTES



56
PORTS

SAINT-PIERRE- D'OLÉRON

Chef-lieu de l'Île d'Oléron



6 900
HABITANTS
À L'ANNÉE



140
KM
D'ITINÉRAIRES
CYCLABLES



CENTRE
GÉOGRAPHIQUE ET
ADMINISTRATIF DE
L'ÎLE D'OLÉRON

ÎLE D'OLÉRON



Bordée par l'Océan Atlantique, Saint-Pierre-d'Oléron est au cœur d'une des plus grandes îles métropolitaines. Avec ses 175 km² de superficie, l'Île d'Oléron offre à ses résidents un cadre de vie rêvé où règne une ambiance décontractée et chaleureuse à seulement 1h10 de Royan, 1h15 de La Rochelle et 2h15 de Bordeaux !

Une commune vivante et accueillante toute l'année

Saint-Pierre-d'Oléron se compose d'un bourg en son centre, du port de La Cotinière sur la côte ouest (premier port de pêche artisanale de Charente-Maritime), ainsi que des marais ostréicoles sur la côte est. Elle est entourée de villages paisibles et hameaux typiques.

La ville promet **un quotidien animé de sorties insolites et de découvertes sauvages** : nature préservée, plages surveillées, pratiques sportives variées, patrimoine pittoresque et gastronomie réputée.

Un dynamisme économique et culturel

Ce sont plus de 1 100 entreprises, 2 zones artisanales et commerciales, une centaine de commerces de proximité et des marchés qui ont choisi de s'implanter à Saint-Pierre-d'Oléron. La vente directe y est aussi pratiquée par les viticulteurs et maraîchers souhaitant faire découvrir leurs activités et produits de qualité.

La commune dynamique propose de nombreux événements locaux et manifestations de spectacles vivants tout au long de l'année : concerts, théâtre, arts du cirque, danse, manifestations sportives... ainsi que des festivals !



**GARE ROUTIÈRE
SAINT-PIERRE-D'OLÉRON**

- Rochefort à 50 min.
- Saintes à 1h10
- La Rochelle à 1h15



**2 AÉROPORTS
À MOINS DE 100 KM**

- Rochefort
- La Rochelle -
Île de Ré



Un emplacement idéal

En plein cœur de la commune, Cœur Oléron est située à proximité de la place du Marché Municipal et en continuité du nouveau quartier « Vélodrome ». La résidence profite **facilement de toutes les commodités du centre-bourg** : écoles, cinéma, marché, boulangeries... **le tout à moins de 10 minutes à pied !**

Au quotidien, les habitants du quartier pourront également savourer une sortie en famille, des randonnées ou se rendre à vélo jusqu'à la plage.



VÉLO

- Marché couvert à 3 min.
- Complexe sportif et city stade à 4 min.
- Château de Bonnemie à 5 min.
- Port et plage de la Cotinière à 15 min.



VOITURE

- Centre Commercial à 4 min.
- Port de la Cotinière à 7 min.
- Golf Club d'Oléron à 12 min.
- Gare de Rochefort à 50 min.
- Aéroport La Rochelle - Île de Ré à 1h23



PIÉTON

- Mairie de Saint-Pierre-d'Oléron à 3 min.
- Commerces à 3 min.
- Musée de l'Île d'Oléron à 3 min.
- Cinéma à 4 min.
- École maternelle et primaire à 7 min.
- Médiathèque à 8 min.
- Collège à 8 min.

Points d'intérêt et services



- LIGNES DE BUS
- ARRÊTS
- LIGNE 6
Saint-Pierre-d'Oléron <> Rochefort
- LIGNE 6E
Saint-Pierre-d'Oléron <> Surgères
- LIGNE 7
Saint-Pierre-d'Oléron <> La Rochelle



CŒUR
OLÉRON



Appartements
du studio au 4 pièces



Balcon ou
loggia



Stationnements
privatifs aériens

Un cadre de vie agréable

Moderne et élégante, l'architecture à 2 étages de Cœur Oléron s'intègre parfaitement dans son environnement grâce au bâtiment **conçu dans une démarche de développement durable**.

Résidence à taille humaine, elle se compose d'appartements du studio au 4 pièces **pensés pour le bien-être des résidents**. Pour profiter de la douceur du climat en toute saison, **chaque logement possède son espace extérieur privatif : balcon ou loggia**. Des places de stationnement aérien et des espaces pour les deux roues sont également à disposition des habitants.



PRESTATIONS & ÉQUIPEMENTS



PEINTURE LISSE BLANCHE
SUR LES MURS ET
PLAFONDS



SALLE DE BAINS/D'EAU :
meuble vasque avec miroir, faïence
murale autour du bac à douche,
douche, robinetterie, radiateur sèche
serviettes



PLACARDS



DOUBLE VITRAGE
ISOLANT



CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE
ET PRODUCTION EAU CHAUDE
SANITAIRE PAR BALLON
THERMODYNAMIQUE



SOL STRATIFIÉ
CARRELAGE DANS WC ET
SALLE DE BAINS/D'EAU



ASCENSEUR



ACCÈS SÉCURISÉ



LOCAUX À VÉLOS
SÉCURISÉS



STATIONNEMENTS
PRIVATIFS
AÉRIENS

LES AVANTAGES DU NEUF



RE 2020⁽¹⁾, pour un meilleur confort

La conception de la résidence Cœur Oléron satisfait aux exigences du label RE 2020, assurant une parfaite isolation thermique et acoustique.



Profitez du PTZ 0%⁽²⁾ pour financer votre bien

Jusqu'à 40% de votre bien peut être financé avec le Prêt à Taux Zéro mis en place par l'État. Ce dispositif s'adresse aux personnes souhaitant acquérir leur première résidence principale.



LMNP NON GÉRÉE investir en location meublée non professionnel

La LMNP permet d'accéder à la propriété à travers la location de biens immobiliers meublés. Ce dispositif tend à répondre efficacement aux demandes de logements spécifiques et aux besoins des territoires tout en vous permettant d'amortir votre bien sur plusieurs années et de déduire les charges liées à la gestion et les intérêts de votre emprunt, tout en profitant d'un marché de la revente en pleine croissance depuis des années. Seule condition : le bien doit être loué en tant que résidence principale ou saisonnière de tourisme pour être habité et dans les 2 cas, il doit impérativement être proposé meublé avec une liste précise de mobiliers et d'équipements. Notre partenaire Ateliers NX, reconnu dans le secteur de l'architecture d'intérieur, est à même de vous proposer des packs LMNP complets.





1, rue du Colonel Durand
17310 SAINT-PIERRE-D'OLÉRON

Découvrez Cœur Oléron, une résidence qui propose des appartements du studio au 4 pièces avec places de stationnement et espaces extérieurs privatifs. En centre-bourg de Saint-Pierre-d'Oléron, vous profiterez d'un cadre de vie privilégié, de toutes les commodités ainsi que des plages océanes, accessibles en quelques minutes à vélo.

DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Edouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement.

LES QUALITÉS ET LES GARANTIES

- Qualité architecturale dans le respect des spécificités locales
- Qualité du bâti du gros œuvre à la décoration
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés
- Garantie de dommages-ouvrage
- Garantie bancaire
- Garantie d'achèvement
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous la supervision du bureau de contrôle agréé.



WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM



(1) RE 2020 La conception du projet respecte les dispositions à la Réglementation Thermique RE 2020, qui ont pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 0 kWhEP/(m² an). La performance énergétique à atteindre correspond à celle de l'immeuble ou de la résidence dans son ensemble. Le résultat du diagnostic de performance énergétique qui sera réalisé pour chaque logement avant livraison, pourra donc différer de celui mentionné pour la résidence ou l'immeuble, notamment en fonction de la situation, de l'orientation ou encore des équipements et prestations optionnels souhaités par l'acquéreur pour le lot réservé.

(2) PTZ Prêt à Taux 0% octroyé pour l'achat ou la construction, en résidence principale, d'un premier logement neuf dans une résidence aux normes thermiques en vigueur, ou ancien avec travaux, sous conditions. Le Prêt à Taux 0% est réservé d'une part aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 années précédant la demande de prêt, dans la limite et sous conditions d'un plafond de ressources et d'autre part aux seconds occupants d'un logement faisant l'objet d'un prêt social de location-accession sous réserve des conditions cumulatives suivantes que le premier occupant ait quitté le logement moins de 6 mois après être entré dans les lieux et que le bien ait moins de 5 ans à la date d'entrée dans les lieux du second occupant. Le montant et la durée du Prêt à Taux 0% varient en fonction de la zone géographique du logement et de la composition du foyer. Les ressources de l'acquéreur sont également prises en compte pour la durée du remboursement. Voir conditions complètes sur : www.edouarddenis-immobilier.com/conditions-generales ou avec nos conseillers commerciaux au 0 800 950 750.

SAS EDMIP-Aquitaine - RCS 879 768 661 - Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptible d'adaptations, maisons vendus non meublés.

Perspectives : Mag Arhitektura. Architecte : Iléana POPEA. © Images : Adobestock. Création : COMPOSIT