



A vendre à Dolus d'Oléron - Maison Familial proche du bourg

DOLUS D OLERON 17550

478 000 € *

* 478 000 € honoraires inclus

460 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.91% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOLUS
D'OLERON**

1 Résidence du Moulin de la Croix
17550 Dolus-d'Oléron

05 46 36 91 95

A vendre à Dolus d'Oléron - Maison Familial proche du bourg

Découvrez cette magnifique maison à vendre à Dolus d'Oléron, un bien rare sur le marché ! Avec ses 9 pièces et une surface habitable de 167,50 m², cette propriété est idéale pour les familles à la recherche d'espace et de confort.

Vous serez séduit par ses 3 chambres situées au rez-de-chaussée avec sa belle salle d'eau, ainsi que d'une grande suite parentale à l'étage de plus de 22m² avec salle d'eau, WC, dressings.

La cuisine ouverte, aménagée et équipée, est parfaite pour les moments conviviaux en famille ou entre amis. Vous profiterez d'un espace de vie ouvert de plus de 51m², très lumineux exposé sud-ouest, agrémenté d'une cheminée avec insert, pour des soirées chaleureuses.

Cette maison dispose de deux belles vérandas très lumineuses (17 et 19m² environ) dont une complètement isolée pour profiter du soleil sans contrainte toute l'année. Vous trouverez aussi un atelier isolé de 16m², complètement indépendant pour créer ce dont vous aurez envie.

Le terrain de 677 m² est en très bon état et sans vis-à-vis, offrant un cadre de vie paisible. Vous disposerez également d'une grande terrasse, d'un très grand garage fermé de plus de 32m² et de 4 places de parking. Le bien est équipé d'un forage avec une pompe neuve. La maison est équipée de fenêtres en PVC double vitrage, d'une climatisation et deux vérandas, garantissant confort et tranquillité. Vous disposerez aussi d'un visiophone, et un système d'alarme est déjà en place.

Située à seulement 300 mètres des commerces et à 3 km de la mer, cette maison bénéficie d'un emplacement privilégié. Les écoles sont accessibles en une minute, et vous trouverez à proximité des boulangeries, restaurants, pharmacies et supermarchés.

Ne manquez pas cette opportunité unique ! Contactez l'agence Guy Hoquet DOLUS D'OLERON pour organiser une visite.

Le prix de vente de cette maison est de 478 000 €. Le prix net est de 460 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 3,91 %.

Référence de l'annonce : 12182.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

183 m²

7 pièce(s)

4
chambres

2 sde

4 parking(s)

Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Distance Commerces	0.3 km
Accès Ecole	1 min
Jardin	Oui
Année construction	1980
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée

Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Somptueux
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageFerme,Extérieur
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-01-23 12:46:23
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	97 kWh/m2 par an
Conso Energ	157 kWh/m2 par an
Surface terrain	677 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien





