



## Coup de Coeur à La Cotinière : Votre Refuge Iodé à deux pas du Port

LA COTINIÈRE 17310

**367 500 € \***

\* 367 500 € honoraires inclus

350 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOLUS  
D'OLÉRON**

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

**05 46 36 91 95**

## Coup de Coeur à La Cotinière : Votre Refuge Iodé à deux pas du Port

Vous rêvez de vous réveiller avec l'odeur de la criée, de filer chercher vos huîtres à pied et de voir l'océan sans même avoir à sortir les clés de la voiture ? Ne cherchez plus, vous avez trouvé LA perle rare de l'Île d'Oléron.

Le luxe de tout faire à vélo... ou en tongs !

Oubliez le stress du stationnement. Ici, la vie se conjugue au présent et en toute simplicité :

100 mètres : C'est la distance qui vous sépare des commerces et de l'ambiance unique du port.

200 mètres : C'est là que l'Atlantique vous attend pour vos baignades ou vos couchers de soleil quotidiens.

Une maison qui respire les vacances (mais avec le confort du récent)

Oubliez les travaux et les vieilles pierres humides. Cette maison récente est prête à accueillir vos plus beaux souvenirs:

Un salon xxl de 45 m<sup>2</sup> : L'endroit parfait pour refaire le monde autour d'un plateau de fruits de mer, avec une cuisine ouverte pour ne jamais perdre le fil de la discussion.

Côté dodo : 3 chambres (dont une au rez-de-chaussée pour les plus matinaux ou les plus paresseux !) et 2 salles d'eau pour éviter la file d'attente au retour de plage.

Pour bronzer : Une terrasse de 30 m<sup>2</sup> pour chiller en toute discrétion, à l'abri des regards indiscrets. Et surtout : SANS ENTRETIEN !

Les petits "plus" qui change tout

-Un stationnement couvert. Parce qu'à La Cotinière, avoir sa place réservée, c'est un peu comme avoir un ticket d'or !

-Une buanderie de plus de 7m<sup>2</sup>, qui peut devenir un bureau pour le télétravail ou, le luxe, une quatrième petite chambre !

Info très sérieuse pour un projet de plaisir :

Prix : 367 500 € (honoraires inclus, on s'occupe de tout).

L'expert local : Teddy NIGOT au 06 74 21 01 20.

Attention : Risque élevé de coup de foudre immédiat.

Ne manquez pas cette opportunité unique d'acquérir une maison dans un lieu privilégié. Contactez l'agence Guy Hoquet DOLUS D'OLERON pour plus d'informations et pour organiser une visite.

Elle est proposée à l'achat pour 367 500€. Le prix net est de 350 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 5% du prix du bien.

Référence de l'annonce : 12315.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

97 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde	1 parking(s)
-------------------	------------	---------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	1
Distance Commerces	0.1 km
Surface séjour	45 m2
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout

Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Electrique
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Couvert
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2021-08-23 08:55:20
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	177 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	Proximité plage et commerces (tout à pied) Clé en main, sans travaux

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien







