



## Secteur Exclusif : Un Panorama sur la Citadelle du Château d'Oléron - Maison de 131m<sup>2</sup>, 5 chambres

LE CHATEAU D OLERON 17480

**296 990 € \***

\* 296 990 € honoraires inclus

284 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.57% 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**

## Secteur Exclusif : Un Panorama sur la Citadelle du Château d'Oléron - Maison de 131m<sup>2</sup>, 5 chambres

Dans un cadre intimiste et privilégié, Nous vous proposons de devenir le gardien d'un véritable trésor insulaire : une propriété offrant un panorama spectaculaire et intemporel sur les douves et les remparts de la Citadelle. Ici, le temps semble s'être arrêté, offrant un cadre de vie intimiste, bercé par l'âme historique de l'île d'Oléron.

Située dans un emplacement véritablement exceptionnel et exclusif cette maison de plain-pied vous offre un privilège rare : **UNE VUE IMPRENABLE SUR LA CITADELLE ET LES DOUVES DU CHATEAU D'OLERON.**

**Les Atouts Majeurs :**

**Emplacement Stratégique :** Tout est accessible à pied ! Profitez des commerces à seulement 200m et de la plage à 500m.

**Volumes et Luminosité :** Une vaste pièce de vie traversante de plus de 52 m<sup>2</sup>, baignée de lumière (exposition Sud), idéale pour vos moments de partage.

**Capacité d'Accueil :** Rare sur le secteur, la maison dispose de 5 chambres, toutes situées en rez-de-chaussée, parfait pour une grande famille ou recevoir vos proches. Vous trouverez une salle d'eau dans une aile, et une salle de bain dans la seconde aile.

**Extérieurs Généreux :** Un terrain de 495 m<sup>2</sup> avec une grande terrasse de 60 m<sup>2</sup> pour admirer les fortifications au fil des saisons.

### Caractéristiques Techniques :

Surface habitable : 131 m<sup>2</sup>

Dépendances : Un garage de 32 m<sup>2</sup> et un cabanon de 12,5 m<sup>2</sup>.

Chauffage : Individuel (électrique et bois avec insert).

État : Maison de 1960 et extension de 1975 avec un fort potentiel, nécessitant des travaux de rénovation pour révéler tout son éclat.

Laissez-vous séduire par ce bien au cachet unique où l'horizon se mêle au patrimoine.

Elle est à vendre pour la somme de 296 990 €. Le prix net est de 284 000€. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 4,57 %.

Référence de l'annonce : 12332.

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).

Ne manquez pas cette opportunité d'acquérir une maison idéale pour en faire votre résidence secondaire. Contactez l'agence Guy Hoquet DOLUS D'OLERON pour plus d'informations et pour organiser une visite !

132 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	1 sde	3 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Distance Commerces	0.2 km
Jardin	Oui
Année construction	1960
Vis-à-vis	Non
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1

Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rénover
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur,GarageFerme
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2026-02-04 17:00:11
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	217 kWh/m2 par an
Conso Energ	334 kWh/m2 par an
Surface terrain	495 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3350€ et 4580€

## Logement à consommation énergétique excessive

### Photos du bien





