



## Charmante maison 3 pièces à vendre au Château d'Oléron, proche mer et commerces

LE CHATEAU D OLERON 17480

**215 000 € \***

\* 215 000 € honoraires inclus

205 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.88% 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**

## Charmante maison 3 pièces à vendre au Château d'Oléron, proche mer et commerces

UN COCON À SOI À PRIX DOUX : VOTRE PREMIER CHAPITRE COMMENCE ICI !

Marre de payer un loyer ? Envie de votre propre jardin sur l'île d'Oléron ?

Découvrez cette charmante maison de plain-pied de 54 m<sup>2</sup>, idéalement située au Château d'Oléron, où calme et douceur de vivre se rencontrent.

Pourquoi vous allez l'adorer : Une pièce de vie chaleureuse : Un séjour-cuisine de plus de 26 m<sup>2</sup> baigné de lumière (exposition Ouest), parfait pour vos soirées d'hiver grâce à son authentique poêle à bois. Zéro perte d'espace : 2 chambres confortables, une salle d'eau et des WC séparés. Tout est pensé pour être fonctionnel.

Un extérieur qui a tout d'un grand : Un terrain de 317 m<sup>2</sup> sans vis-à-vis pour vos barbecues d'été, un garage fermé de 17 m<sup>2</sup> pour le bricolage ou le stockage, et même un bûcher pour votre bois !

Confort technique : Fenêtres en PVC double vitrage et tout-à-l'égout déjà en place.

Localisation idéale :

À seulement 2 km de l'océan, des commerces et des écoles. Tout est à portée de main pour une vie

insulaire épanouie.

Le prix : 223 500 € (Honoraires inclus).

Une taxe foncière maîtrisée (814 €) pour préserver votre budget au quotidien.

Ne laissez pas passer cette occasion de devenir propriétaire sur l'île ! Un petit budget ne veut pas dire faire une croix sur ses rêves.

Contactez-moi dès maintenant pour une visite :Teddy NIGOT - 06 74 21 01 20 Agence Guy Hoquet Dolus d'Oléron

Il est à vendre pour la somme de 215 000 € (avec 4,88 % charge acquéreur soit 205 000 € hors honoraires).

Référence de l'annonce : 12351.

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).

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

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Lotissement	Non
Distance Commerces	2 km
Jardin	Oui
Année construction	1970
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée

Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Poêle à bois
Type de Stationnement	GarageFerme,Extérieur
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2024-01-30 20:12:20
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	152.4 kWh/m2 par an
Conso Energ	251.3 kWh/m2 par an
Surface terrain	317 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 950€ et 1290€ au 01/01/2021

Photos du bien



