



## Plain-pied 3 chambres, garage et terrain arboré de 703m<sup>2</sup> face à la forêt

DOLUS D OLERON 17550

**269 960 € \***

\* 269 960 € honoraires inclus

256 500 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.25% 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

## Plain-pied 3 chambres, garage et terrain arboré de 703m<sup>2</sup> face à la forêt

Vous êtes en quête de la perle rare sur l'Île d'Oléron ? Votre recherche s'arrête ici. Niché au coeur d'un secteur privilégié et préservé de l'effervescence, entre forêt et parc naturel, ce plain-pied chaleureux est une véritable incitation à la déconnexion et au repos.

Implanté à seulement 3km des plages sauvages et à 1km des premiers commerces, ce bien incarne le compromis parfait, tant recherché, entre nature préservée et commodités du quotidien.

Pourquoi vous allez succomber au charme de cette maison :

Une pièce de vie baignée de lumière : Un grand séjour-salon traversant de près de 32 m<sup>2</sup>, exposé plein Sud, parfait pour partager des moments conviviaux en famille ou entre amis.

Un coin nuit confortable : Trois belles chambres de plain-pied, équipées de placards intégrés et de portes-fenêtres offrant un accès direct sur l'extérieur.

Le charme du feu de bois : Un insert de cheminée central pour réchauffer vos douces soirées d'hiver après une balade en bord de mer.

Un extérieur verdoyant sans aucun vis-à-vis : Un magnifique terrain clos et arboré de 703 m<sup>2</sup>, idéal pour les enfants, complété par une grande terrasse de 30 m<sup>2</sup> pour vos repas d'été au calme absolu. Le plus, ce

terrain est constructible, piscinable, divisible à votre guise.

Un grand garage fonctionnel : Un espace de plus de 18 m<sup>2</sup> surmonté d'un galetas de 7,5 m<sup>2</sup>, idéal pour stocker vélos, planches de surf et équipements de plage.

Le petit plus : Une opportunité rare sur le secteur à 269 960 € (honoraires inclus), sans aucun vis-à-vis et avec une jolie vue sur la forêt environnante. Ne passez pas à côté de ce coup de coeur.

(Première photo de l'annonce non contractuelle, elle est légèrement modifier à l'aide de l'intelligence artificielle)

Contactez rapidement l'agence Guy Hoquet Dolus d'Oléron au 05 46 36 91 95 pour programmer votre visite !

NOUVEAU - Balader vous dans la maison avec la VISITE VIRTUELLE

Elle est proposée à l'achat pour 269 960€. Le prix net est de 256 500 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 5,25% du prix du bien

Référence de l'annonce : 12444.

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).

74 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sde	4 parking(s)
-------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Distance Commerces	1 km
Jardin	Oui
Année construction	1983
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1

---

WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageFerme,Extérieur
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2026-03-19 16:31:18
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	186 kWh/m2 par an
Conso Energ	290 kWh/m2 par an
Surface terrain	703 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1700€ et 2340€

## Photos du bien





