



## PLAGE A PIED - Maison 3 chambres à Dolus d'Oléron

DOLUS D OLERON 17550

**229 000 € \***

\* 229 000 € honoraires inclus

215 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 6.51% 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

## PLAGE A PIED - Maison 3 chambres à Dolus d'Oléron

EXCLUSIVITÉ : CHARMANTE MAISON RÉNOVÉE À DEUX PAS DE LA PLAGE DE LA RÉMIGEASSE

Vous rêvez d'un pied-à-terre ou d'une résidence principale alliant calme, modernité et proximité immédiate de l'océan ? Ne cherchez plus ! Située à Dolus-d'Oléron , au sein d'une résidence paisible et recherchée, cette maison de 5 pièces est une véritable opportunité.

### LES POINTS FORTS QUI VONT VOUS SÉDUIRE :

**Emplacement Privilégié :** À quelques minutes seulement de la magnifique plage de la Rémigeasse, profitez du grand air marin au quotidien.

**Rénovation de Qualité :** Une cuisine moderne entièrement aménagée et équipée, ainsi qu'une salle d'eau contemporaine, toutes deux neuves.

**Vie de Plain-pied possible :** La maison dispose de 3 chambres, dont une idéalement située au rez-de-chaussée.

**Espace Bonus :** Une pièce supplémentaire sous combles (15 m<sup>2</sup> au sol, hors Carrez) offre un potentiel incroyable pour un stockage, un bureau ou une 4<sup>ème</sup> chambre d'appoint.

**Extérieur Coup de Coeur :** Un magnifique jardin arboré et clos, exposé Ouest, avec une terrasse de 40 m<sup>2</sup> pour vos soirées d'été.

### CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES :

Surface Carrez : 58 m<sup>2</sup>.

Terrain : 100 m<sup>2</sup> sans vis-à-vis.

Confort : Fenêtres PVC double vitrage, volets PVC, assainissement tout-à-l'égout.

Stationnement : Facilité de stationnement au sein de la copropriété.

Performance énergétique : DPE Classe D.

Taxe foncière : 808 €.

## UN GARAGE PEUT ÊTRE VENDU EN MÊME TEMPS

Ne manquez pas cette exclusivité sur le secteur. Sa situation au calme et son état impeccable en font un bien rare sur le marché actuel. CONTACTEZ-MOI DÈS MAINTENANT POUR ORGANISER UNE VISITE :  
Teddy NIGOT

Votre projet mérite notre expertise.

Son prix de vente est de 229 000 € (honoraires inclus de 6,51% à la charge de l'acquéreur soit 215 000 € hors honoraires).

Référence de l'annonce : 12380

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).

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

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Lotissement	Oui
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	120
Charges annuelles (ALUR)	380 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Quote part de charges	0.0114
Jardin	Oui
Année construction	1985
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
Mécanisme Chauffage	Radiants
Mode Chauffage	Electrique
Cheminée	Conduit existant
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	2
Date ERP	2022-06-14 16:17:19
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	113.9 kWh/m2 par an
Conso Energ	187.6 kWh/m2 par an
Surface terrain	100 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 760€ et 1040€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien





