



## Maison Dolus D Oleron 3 pièce(s) 62 m2

DOLUS D OLERON 17550

**326 000 € \***

\* 326 000 € honoraires inclus

310 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.16% 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**

## Maison Dolus D Oleron 3 pièce(s) 62 m2

EXCLUSIVITÉ : RARE SUR LE SECTEUR ? MAISON RÉNOVÉE À 500M DE LA PLAGE

L'alliance parfaite entre rénovation moderne, calme absolu et potentiel de développement unique à Dolus-d'Oléron.

Guy Hoquet Dolus d'Oléron vous présente en exclusivité ce bien rare situé à quelques pas de la plage de la Rémigeasse, l'un des spots les plus prisés de l'île.

### UN EMPLACEMENT IDÉAL ET PRISÉ

Vivez au rythme des marées ! Cette propriété bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle à seulement 500 mètres de la mer, vous permettant d'accéder à la plage en un instant tout en profitant de la sérénité d'un quartier résidentiel très calme.

### UN TERRAIN À FORT POTENTIEL (CONSTRUCTIBLE)

Le véritable trésor de cette propriété réside dans son beau terrain de 458 m<sup>2</sup>. Contrairement aux parcelles restreintes du secteur, ce terrain est encore constructible, offrant des possibilités d'agrandissement, de création d'une annexe ou d'une piscine (sous réserve des règles d'urbanisme). Un investissement d'avenir garanti !

### RÉNOVATIONS ET PRESTATIONS DE QUALITÉ

La maison de plain-pied a bénéficié d'une belle rénovation alliant modernité et confort :

Pièce de vie lumineuse : Un séjour exposé Sud-Ouest de plus de 28 m<sup>2</sup> avec un poêle à granulés récent

pour une ambiance chaleureuse.

Cuisine équipée : Un espace semi-ouvert, aménagé et prêt à l'usage.

Espace nuit : Deux chambres confortables de 12 m<sup>2</sup> environ chacune.

Confort thermique : Menuiseries en PVC double vitrage pour une isolation optimale.

Salle d'eau moderne : Entièrement rénovée avec goût.

#### LE "PLUS" TECHNIQUE : UN GRAND GARAGE

Rare pour le secteur, le bien dispose d'un grand garage de 22 m<sup>2</sup>. Idéal pour stationner un véhicule à l'abri, stocker vos planches de surf, vélos ou créer un atelier de bricolage.

#### EN RÉSUMÉ :

Surface : 62 m<sup>2</sup> habitables (surface construite totale d'environ 104 m<sup>2</sup>).

Extérieur : Jardin clos de 458 m<sup>2</sup> avec terrasse de 20 m<sup>2</sup>.

Équipements : Garage de 22 m<sup>2</sup>, poêle à granulés, cuisine et salle d'eau rénovées. VMC et Chauffe-eau neufs.

Environnement : Calme absolu, à 3 km des commerces et 500 m de la plage.

Performance : DPE Classe D / GES Classe B.

PRIX : 326 000 € (Honoraires inclus) (310 000 € hors honoraires)

Référence : 12374

Ce bien combine tous les critères recherchés sur l'Île d'Oléron : l'emplacement, l'état impeccable et le potentiel foncier. Une visite s'impose rapidement !

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).

62 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Distance Commerces	3 km
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1980
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) d'eau	1
WC	1

Cuisine	Semi-ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à granulés
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageFerme,Extérieur
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2026-04-03 19:51:35
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	143 kWh/m2 par an
Conso Energ	237 kWh/m2 par an
Surface terrain	458 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1370€ et 1900€

Photos du bien



