



## Villégiature à Le Chateau D Oleron - 6 pièces - Terrain de 750m2

LE CHATEAU D OLERON 17480

**399 280 € \***

\* 399 280 € honoraires inclus

382 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.52% 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**

## Villégiature à Le Chateau D Oleron - 6 pièces - Terrain de 750m2

L'ART DE VIVRE « 1930 » À DEUX PAS DE L'OCÉAN

Oubliez les standards, choisissez le caractère.

Située au coeur du Château d'Oléron, cette demeure de villégiature de 1936 n'est pas qu'une simple maison : c'est une signature architecturale rare sur l'île.

**POURQUOI CETTE MAISON EST VOTRE FUTURE ÉVIDENCE :**

**UN EMPLACEMENT « TOUT À PIED » :** Laissez la voiture sur le terrain. Le centre-ville vibrant et la plage sont accessibles en quelques minutes de marche. La vraie liberté insulaire est ici.

**LE CHARME DE L'ATYPIQUE :** Une façade de caractère, une âme historique et des volumes qui sortent de l'ordinaire pour les amoureux de biens authentiques.

**UNE CONFIGURATION UNIQUE :** 103 m<sup>2</sup> intelligemment répartis avec 4 chambres, dont une chambre et une salle d'eau de plain-pied pour une vie confortable au quotidien.

**L'INDÉPENDANCE TOTALE :** À l'étage, les 3 chambres bénéficient d'un accès indépendant par l'extérieur via une superbe escalier en hauteur. Idéal pour recevoir des amis, de la famille, ou envisager un projet de chambres d'hôtes sans empiéter sur votre intimité.

**UN POTENTIEL D'EXTENSION RARE :** Nichée sur un vaste terrain de 750 m<sup>2</sup>, la propriété offre une opportunité rare en zone prisée : celle de s'agrandir ou d'imaginer un futur projet paysager d'envergure.

## CARACTÉRISTIQUES CLÉS :

Surface : 103 m<sup>2</sup> habitables.

Terrain : 750 m<sup>2</sup> (piscinable/extensible).

Espaces : Cuisine ouverte aménagée et équipée, séjour lumineux de 29 m<sup>2</sup>, 2 salles d'eau, 2 WC.

Bonus : Atelier et terrasse de 20 m<sup>2</sup> sur fondations.

Confort : Chauffage électrique individuel, environnement calme et sans vis-à-vis.

Le prix : 399 280 € (honoraires inclus) soit 382 000 net vendeur. Ne la laissez pas filer chez les autres. Pour une visite qui sort des sentiers battus et une expertise locale passionnée, contactez-moi directement : Guy Hoquet Dolus d'Oléron Référence annonce : 12378

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 !

103 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

2 sde

4 parking(s)

## Fiche technique du bien

Distance Commerces	0.3 km
Jardin	Oui
Année construction	1936
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Electrique

Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	4
Date ERP	2024-04-12 03:31:57
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	111 kWh/m2 par an
Conso Energ	211.2 kWh/m2 par an
Surface terrain	750 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1610€ et 2190€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien





