



## MAISON à DOLUS D'OLERON - 86m<sup>2</sup> - FACE A LA FORÊT

DOLUS D OLERON 17550

**283 500 € \***

\* 283 500 € honoraires inclus

270 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5% 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 à DOLUS D'OLERON - 86m<sup>2</sup> - FACE A LA FORÊT

COUP DE CŒUR À DOLUS : LE CALME ABSOLU À L'ORÉE DES CHÊNES

Vous cherchez la perle rare sur Oléron ? Ne cherchez plus. Expert de votre quartier (maison voisine vendue récemment par nos soins !), votre agence Guy Hoquet Dolus-d'Oléron ? la seule agence physique au coeur de votre commune ? vous présente cette magnifique maison de plain-pied de 86 m<sup>2</sup>, construite en 2006 et entretenue avec un soin méticuleux.

### LES POINTS FORTS QUI FONT LA DIFFÉRENCE :

**Une Pièce de Vie Spectaculaire :** Profitez d'un volume rare avec un séjour-salon-cuisine de plus de 51 m<sup>2</sup>.

Un espace baigné de lumière, idéal pour vos moments de convivialité, ouvert sur une cuisine moderne, aménagée et équipée.

**Performance & Économies :** Classée C en énergie, cette maison bénéficie d'un système de chauffage par Pompe à Chaleur (Air pulsé) ultra-performant. Vos dépenses annuelles sont maîtrisées.

**La Nature pour Seule Voisine :** Située dans un environnement d'un calme absolu, vous êtes à seulement 1,5 km de la mer et des commerces, tout en étant bordé par la forêt.

**Côté Nuit & Pratique :** Deux belles chambres en rez-de-chaussée, une salle d'eau impeccable, une buanderie fonctionnelle et un garage à vélo.

**LES EXTÉRIEURS :** Le terrain de 239 m<sup>2</sup> sans vis-à-vis vous offre une terrasse de 20 m<sup>2</sup> exposée Ouest, parfaite pour vos déjeuners au soleil face à la forêt.

POURQUOI PASSER PAR NOUS ? Parce que nous connaissons chaque mètre carré de ce secteur pour y avoir vendu la maison à côté. Ne laissez pas cette opportunité à d'autres : bénéficiez de l'accompagnement de l'unique agence locale de Dolus pour sécuriser votre projet.

Prix : 283 500 € (Honoraires inclus à la charge de l'acquéreur, soit 270 000€ net vendeur + 5% d'honoraires).

Contactez dès maintenant Teddy NIGOT , au 05 46 36 91 95 pour organiser votre visite.  
Une annonce Guy Hoquet, l'expertise de proximité en plus !

Référence de l'annonce : 12391.

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).

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

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Distance Commerces	1.5 km
Jardin	Oui
Année construction	2006
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Electrique

Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2026-03-27 05:21:17
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	59 kWh/m2 par an
Conso Energ	112 kWh/m2 par an
Surface terrain	239 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 950€ et 1300€

---

## Photos du bien



