



## A VENDRE - La Cotinière - 400m de la mer et des commerces

SAINT PIERRE D OLERON 17310

**341 250 € \***

\* 341 250 € honoraires inclus

325 000 € 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

## A VENDRE - La Cotinière - 400m de la mer et des commerces

Le calme, l'espace et l'océan : Votre futur refuge oléronais.

Découvrez cette maison traditionnelle de 96 m<sup>2</sup> (pour environ 136 m<sup>2</sup> de surface construite) idéalement située dans un secteur prisé, où tout peut se faire à pied ou à vélo.

À seulement 400 mètres de la plage et à deux pas de l'animation du port de La Cotinière, cette propriété offre un cadre de vie paisible sans aucun vis-à-vis.

Un potentiel exceptionnel sur une parcelle généreuse : Édifiée sur un terrain de 715 m<sup>2</sup> entièrement clos, cette maison est une toile vierge pour vos projets:

Extension possible : Devenez propriétaire d'un terrain rare dans ce secteur.

Projet piscine : Le jardin est entièrement piscinable pour créer votre oasis privée.

Vie de plain-pied : Elle dispose de 2 chambres en rez-de-chaussée sur les 3 existantes.

Ses atouts maîtres :

Espace de vie : Un séjour-cuisine lumineux de plus de 45 m<sup>2</sup> exposé SUD avec cheminée à insert.

Extérieurs optimisés : Profitez d'un patio de 30 m<sup>2</sup> et d'une terrasse pour vos soirées d'été.

Stationnement et stockage : Deux garages (17 m<sup>2</sup> et 24 m<sup>2</sup>) offrant un grand confort de rangement.

Une maison saine, en brique, qui n'attend qu'un rafraîchissement pour révéler tout son cachet.

Budget : 341 250 € (Honoraires inclus) Prix hors honoraires : 325 000 € | Honoraires : 5% TTC à la charge de l'acquéreur)

N'attendez pas que le vent tourne ! Le charme traditionnel et le potentiel de ce terrain arboré ne resteront pas longtemps sur le marché.

Référence de l'annonce : 12392.

Ne manquez pas cette opportunité d'acquérir votre résidence secondaire dans un cadre calme et agréable, à proximité de l'école primaire Jean Jaurès et de nombreux restaurants. Contactez l'agence Guy Hoquet DOLUS D'OLERON pour plus d'informations !

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).

96 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sde

3 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Distance Commerces	0.4 km
Jardin	Oui
Année construction	1987
Vis-à-vis	Non
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	Sud

Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	2
Date ERP	2025-11-02 22:46:22
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	301 kWh/m2 par an
Conso Energ	376 kWh/m2 par an
Surface terrain	715 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1870€ et 2540€

**Logement à consommation énergétique excessive**

Photos du bien





