



## OLÉRON : VOTRE RESIDENCE SECONDAIRE À 1KM DE L'Océan

DOLUS D OLERON 17550

**234 000 € \***

\* 234 000 € honoraires inclus

220 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 6.36% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOLUS  
D'OLÉRON**

1 Résidence du Moulin de la Croix  
17550 Dolus-d'Oléron

**05 46 36 91 95**

## OLÉRON : VOTRE RESIDENCE SECONDAIRE À 1KM DE L'Océan

ALERTE : Votre future "Vie de tongs" commence ici

Vous en avez marre de chercher une place de parking au bureau ? Et si vous cherchiez plutôt votre chemin vers la Plage du Treuil, située à seulement 1km de votre futur canapé ? Vous n'avez pas besoin de la voiture, la piste cyclable passe devant la maison et vous y amène directement

Guy Hoquet Dolus vous présente la perle rare : une maison de plain-pied où le seul escalier que vous monterez sera la dune de la plage !

Pourquoi vous allez craquer (et ne plus vouloir repartir) :

100% confort : Tout est au rez-de-chaussée. Idéal pour circuler entre la cuisine et la terrasse sans faire de cascade avec votre plateau d'huîtres.

Un séjour "Bain de lumière" : Une pièce de vie de 30m<sup>2</sup> ultra lumineuse pour vos apéros qui durent... un peu trop longtemps.

Dormez à plusieurs : Avec 3 chambres, vous pouvez inviter les amis, les enfants, ou même le cousin que vous n'aimez pas trop (il dormira dans la plus petite !).

Le jardin secret : Un extérieur clos pour faire griller vos sardines à l'abri des regards indiscrets. Et le mieux, c'est qu'il n'est pas immense, vous ne passerez pas des heures à l'entretenir !

État impeccable : Pas de travaux, juste vos valises à poser. La maison est aussi fraîche qu'un verre de Sauvignon.

La fiche technique (pour le sérieux) :  
Surface : Env. 52 m² d'efficacité pure.  
Bonus : Un auvent de 16 m² pour les siestes à l'ombre.  
Localisation : Dolus-d'Oléron, le coeur battant de l'île.  
Bonus n°2 : Le bien passe de "F" à "E" pour le DPE au 1er janvier 2026 (la belle nouvelle résolution de 2026)

Prix : 234 000 € (honoraires inclus, parce qu'on s'occupe de tout).

> Le conseil de l'expert : Une maison de plain-pied si proche de la plage à ce prix-là, ça part plus vite qu'un plateau de fruits de mer un 15 août.

Envie d'une visite ? Appelez Teddy NIGOT au 05 46 36 91 95. Il connaît le coin comme sa poche et il a hâte de vous faire découvrir votre futur QG de vacances.

Elle est proposée à l'achat pour 234 000 €. Le prix net est de 220 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 6,36 %. Elle s'inscrit au sein d'une copropriété formée de 20 lots et demandant 519 € de charges annuelles.

Référence de l'annonce : 12074.

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).

51.67 m²

4 pièce(s)

3 chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	20
Charges annuelles (ALUR)	514.9 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	23 m2

Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Date ERP	2025-02-08 01:59:40
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	294 kWh/m2 par an
Surface terrain	160 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien



