



## CENTRE VILLE / Maison Dolus D Oléron 4 pièce(s)

DOLUS D OLERON 17550

**499 800 € \***

\* 499 800 € honoraires inclus

476 000 € 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

## CENTRE VILLE / Maison Dolus D Oléron 4 pièce(s)

Véritable COUP DE COEUR !!

Ce bien vous offrira de beaux volumes de pièces de vie, des matériaux de qualités et un jardin arboré avec ses endroits cocooning à plusieurs points de la maison.

Ce bien comporte une belle entrée desservant une cuisine donnant sur une salle à manger puis un grand salon avec son beau parquet en chêne et baignaient de lumière par ses grandes ouvertures offrant une vue sur la végétation extérieure. Pour garder un environnement chaleureux les encadrements des ouvertures sont en bois à l'intérieur et en aluminium sur l'extérieur.

Une première chambre avec son grand dressing attenant , deux autres chambres , toutes trois d'environ 12 m2 et 13.50 m2

Une salle d'eau , wc.

Viendra compléter ce bien ,une buanderie, puis un grand garage et sa chaufferie où pour un grand confort se trouve la chaudière à granulés qui permet de chauffer toute la maison part un chauffage au sol ainsi que l'eau chaude en période d'hiver pris en relais part des panneaux solaires dès le printemps.

Un magnifique jardin bucolique dessiné et aménagé par l'entreprise "Jardins et Espaces" avec une terrasse en chêne massif.

Vous y trouverez un havre de paix à vivre dans ce bien au calme en ayant le centre bourg à proximité à pieds sans les inconvénients de la vie urbaine.

Maison aux normes BBC, Cuisine Mobalpa de 2023 , façade et nettoyage de la toiture 2022 vous n'avez qu'à poser vos meubles !!!

Elle est à vendre pour la somme de 499 800 € (avec 5 % charge acquéreur soit 476 000 € hors honoraires).

Référence de l'annonce : 12344.

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).

122 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sde
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Surface séjour	41.8 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	2013
Neuf - Ancien	Neuf
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Chaudière à granulés

---

Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-09-25 09:32:09
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	79 kWh/m2 par an
Conso Energ	87 kWh/m2 par an
Surface terrain	650 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 940€ et 1320€

---

Photos du bien



