



## LA PLAGE À PIED : Villa de 5 pièces sur un jardin arboré de 1400 m<sup>2</sup> - La Rémigeasse

DOLUS D OLERON 17550

**525 000 € \***

\* 525 000 € honoraires inclus

505 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.96% 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

## LA PLAGE À PIED : Villa de 5 pièces sur un jardin arboré de 1400 m<sup>2</sup> - La Rémigeasse

Dolus-d'Oléron (17550) ? Rare sur le secteur. Alliez le confort d'une maison spacieuse au potentiel exceptionnel d'un immense terrain au bord de l'océan.

**LE CADRE :** L'océan comme voisin

Située dans un environnement calme et préservé, cette propriété vous offre un mode de vie privilégié. Profitez de la plage accessible à pied pour vos balades quotidiennes, tout en restant à proximité des commodités de Dolus.

**LES VOLUMES :** Espace et Lumière

Dès l'entrée, vous serez séduit par les dimensions généreuses de cette maison de 5 pièces :

Une pièce de vie XXL : Un séjour/salon traversant de plus de 56 m<sup>2</sup>, idéal pour vos réceptions et moments en famille.

Espace nuit fonctionnel : 4 chambres spacieuses, dont deux au rez-de-chaussée pour une vie de plain-pied facilitée, et deux à l'étage pour préserver l'intimité.

Dépendance : Un garage de plus de 27 m<sup>2</sup>, parfait pour un véhicule, un atelier ou le stockage de matériel nautique (planches, vélos, etc.).

**L'EXTÉRIEUR :** Un potentiel unique

Le véritable trésor de cette propriété réside dans son parc arboré de 1400 m<sup>2</sup> environ.

Intimité totale : Un écrin de verdure sans vis-à-vis.

Valorisation : Le terrain est encore constructible, offrant de multiples possibilités : installation d'une piscine, extension de la maison ou construction d'une annexe/dépendance.

#### LES ATOUTS EN RÉSUMÉ :

Accès plage à pied (secteur recherché).

Pièce de vie magistrale de +56 m<sup>2</sup>.

4 chambres (dont 2 en bas).

Grand garage de 27 m<sup>2</sup>.

Terrain de 1400 m<sup>2</sup> avec potentiel de construction supplémentaire.

Une maison saine, spacieuse et évolutive. Idéal résidence principale, secondaire ou investissement patrimonial sur l'Île d'Oléron.

Vous trouverez un forage alimentant l'arrosage automatique.

La maison est exposée Sud-Ouest, soit la meilleure exposition. Le bien est hors zone de submersion (zone blanche).

Elle est à vendre pour la somme de 525 000 €. Le prix net est de 505 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 3,96 %.

Référence de l'annonce : 12283.

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 !

|                    |            |            |       |       |              |
|--------------------|------------|------------|-------|-------|--------------|
| 132 m <sup>2</sup> | 5 pièce(s) | 4 chambres | 1 sdb | 1 sde | 3 parking(s) |
|--------------------|------------|------------|-------|-------|--------------|

## Fiche technique du bien

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Exposition         | Sud-ouest         |
| Lotissement        | Non               |
| Nombre étages      | 1                 |
| Distance Commerces | 2 km              |
| Surface séjour     | 56 m <sup>2</sup> |
| Jardin             | Oui               |

|                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Année construction          | 2000                          |
| Neuf - Ancien               | Récent                        |
| Vis-à-vis                   | Non                           |
| Fenêtres                    | PVC Double Vitrage            |
| Assainissement              | Tout à l'égout                |
| Salle(s) de bains           | 1                             |
| Salle(s) d'eau              | 1                             |
| WC                          | 2                             |
| Cuisine                     | Semi-ouverte Aménagée Equipée |
| Exposition Séjour           | SUD-OUEST                     |
| Type Chauffage              | Individuel                    |
| Mode Chauffage              | Electrique                    |
| Eau chaude                  | Chauffe eau                   |
| Etat intérieur              | Bon                           |
| Nombre de terrasse          | 2                             |
| Type de Stationnement       | Exterieur_Couvert,GarageFerme |
| Nombre places parking       | 3                             |
| Nombre garages/Box          | 1                             |
| Date ERP                    | 2025-11-17 01:00:22           |
| Diagnostic Energétique      | Oui                           |
| Valeur consommation énergie |                               |

|        |                               |
|--------|-------------------------------|
| finale | 115 kWh/m <sup>2</sup> par an |
|--------|-------------------------------|

|             |                               |
|-------------|-------------------------------|
| Conso Energ | 219 kWh/m <sup>2</sup> par an |
|-------------|-------------------------------|

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Surface terrain | 1460 m <sup>2</sup> |
|-----------------|---------------------|

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2600€ et 3570€

## Photos du bien





