



## Maison Centre Bourg Dolus d'Oléron - 71m<sup>2</sup> - 2 chambres - Jardin

DOLUS D OLERON 17550

**199 900 € \***

\* 199 900 € honoraires inclus

187 900 € Hors Honoraires

Honoraires : 6.39% 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 Centre Bourg Dolus d'Oléron - 71m<sup>2</sup> - 2 chambres - Jardin

Ni tout à fait maison, ni tout à fait appart... mais 100% Oléron !

Vous hésitez entre le confort d'un appartement sans entretien et la liberté d'une petite maison avec jardin ? Arrêtez de choisir, j'ai trouvé le "beurre et l'argent du beurre" (le sel marin en bonus).

À Dolus-d'Oléron, oubliez les cages d'escalier sombres et les voisins du dessus qui font du claquettes. Bienvenue dans ce duplex de 71 m<sup>2</sup> (construit en 2018) qui se prend pour une villa.

Pourquoi vous allez l'adorer :

**Le rez-de-chaussée :** Une pièce de vie lumineuse où la cuisine ouverte vous permet de cuisiner tout en discutant avec vos invités. Le vrai plus ? On pousse la baie vitrée et on atterrit sur la terrasse et son jardin clos. Idéal pour le café du matin, l'apéro du soir, ou pour que le chat vérifie si l'air marin est toujours aussi bon.

**L'étage (Le coin dodo) :** Deux belles et grandes chambres qui n'attendent que vos grasses matinées. Pas de jaloux, il y a deux salles d'eau et deux WC : fini les files d'attente le matin avant de partir à la plage !

**Proximité :** Commerces à pied, skate park à pied, centre aquatique à pied, terrain de pétanque à pied ! En réalité, tout ce dont vous avez besoin est accessible facilement !

Zéro stress : Une place de parking privée. Parce qu'à Oléron, on préfère passer son temps dans l'eau que de chercher une place pour sa voiture.

Vous cherchez pour de la résidence principale ?

Posez vos valises dans du récent, du propre, du fonctionnel. À deux pas des commerces, c'est la vie insulaire sans les contraintes de l'ancien.

Vous cherchez pour de la résidence secondaire ?

Le parfait "verrouillez et partez". Vous arrivez, vous profitez des plages à quelques kilomètres, vous repartez l'esprit tranquille. Pas de toiture à refaire, juste vos serviettes à faire sécher.

Le mot de la fin : Construit en 2018, ce duplex est encore "presque neuf" (l'odeur du neuf en moins, le charme en plus). Ne tardez pas trop, les perles rares sur l'île partent plus vite qu'un plateau de fruits de mer un 15 août !

Dolus-d'Oléron | 3 pièces | 71 m<sup>2</sup> | Jardin & Parking

Prêt pour la visite ? Contactez-moi avant que quelqu'un d'autre ne vive votre rêve oléronais.

Il est à vendre pour la somme de 199 900 € (avec 6,39% charge acquéreur soit 187 900 € hors honoraires).

Référence de l'annonce : 12427.

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).

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

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Nombre étages	1
Distance Commerces	0.5 km
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	61
Charges annuelles (ALUR)	800 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours

Surface séjour	24 m2
Jardin	Oui
Année construction	2018
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Ouverte Equipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Très bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	1
Date ERP	2025-04-10 07:09:42
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	35 kWh/m2 par an

Conso Energ

67 kWh/m<sup>2</sup> par an

Surface terrain

63 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 510€ et 730€

## Photos du bien





