



## Charmante maison à Dolus d'Oléron - 3 chambres - Terrain arboré de 703m<sup>2</sup>

DOLUS D OLERON 17550

**286 740 € \***

\* 286 740 € honoraires inclus

270 740 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.91% 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**

## Charmante maison à Dolus d'Oléron - 3 chambres - Terrain arboré de 703m<sup>2</sup>

NOUVEAU - Balader vous dans la maison avec la VISITE VIRTUELLE

Le calme absolu entre forêt et océan : Votre futur refuge à Dolus-d'Oléron

Vous cherchez la perle rare sur l'Île d'Oléron ? Ne cherchez plus.

Située dans un environnement privilégié à l'abri de l'agitation, cette maison de plain-pied est une invitation à la sérénité. À seulement 1,3 km de l'océan et 2,5 km des commerces, elle offre cet équilibre parfait, si convoité, entre nature sauvage et commodités.

Pourquoi cette maison va vous faire craquer :

- Un terrain d'exception : 703 m<sup>2</sup> arborés, hors zone de submersion. Le vrai plus ? Le terrain est encore constructible ! Piscine, extension ou annexe : laissez libre cours à vos projets.
- De l'espace pour tous : Une pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte , 3 chambres avec placards et une immense terrasse de 30 m<sup>2</sup> pour vos déjeuners au soleil.
- Un confort authentique : L'insert bois chauffe toute la maison durant l'hiver, vous offrant une ambiance chaleureuse tout en maîtrisant votre budget énergétique.
- Côté pratique : Un garage de 18 m<sup>2</sup> avec galetas pour stocker vélos, planches de surf et matériel de jardin.

Un potentiel à révéler : La maison est saine et entretenue (double vitrage PVC partout). Avec un rafraîchissement intérieur et une petite mise à jour énergétique (chauffe-eau, VMC), vous transformerez ce diamant brut en une résidence moderne et ultra-performante.

L'avis de votre agent : Sur un marché oléronais extrêmement tendu, un produit indépendant avec un tel potentiel d'extension et une telle situation géographique est une opportunité rare. À visiter sans tarder !

#### Fiche Technique

- Prix : 286 740 € (honoraires inclus)
- Surface : 74 m<sup>2</sup> habitables (env. 120 m<sup>2</sup> au sol total)
- Extérieur : Jardin sans vis-à-vis, vue forêt
- Taxe foncière : 817 €

Contactez-nous pour organiser une visite : Teddy NIGOT ? Guy Hoquet Dolus-d'Oléron 05 46 36 91 95

Elle est proposée à l'achat pour 286 740€. Le prix net est de 270 740 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 5,91% du prix du bien

Référence de l'annonce : 12363.

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).

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

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Distance Commerces	2.5 km
Jardin	Oui
Année construction	1983
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1

---

WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageFerme,Extérieur
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2026-03-19 16:13:54
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	186 kWh/m2 par an
Conso Energ	290 kWh/m2 par an
Surface terrain	703 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1700€ et 2340€

## Photos du bien





