



MAISON à DOLUS D'OLERON - 86m² - FACE A LA FORÊT

DOLUS D OLERON 17550

273 000 € *

* 273 000 € honoraires inclus

260 000 € 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

MAISON à DOLUS D'OLERON - 86m² - FACE A LA FORÊT

COUP DE COEUR À DOLUS : LE CALME ABSOLU À L'ORÉE DES CHÊNES

Vous cherchez la perle rare sur Oléron ? Ne cherchez plus. Expert de votre quartier (maison voisine vendue récemment par nos soins !), votre agence Guy Hoquet Dolus-d'Oléron ? la seule agence physique au coeur de votre commune ? vous présente cette magnifique maison de plain-pied de 86 m², construite en 2006 et entretenue avec un soin méticuleux.

LES POINTS FORTS QUI FONT LA DIFFÉRENCE :

Une Pièce de Vie Spectaculaire : Profitez d'un volume rare avec un séjour-salon-cuisine de plus de 51 m².

Un espace baigné de lumière, idéal pour vos moments de convivialité, ouvert sur une cuisine moderne, aménagée et équipée.

Performance & Économies : Classée C en énergie, cette maison bénéficie d'un système de chauffage par Pompe à Chaleur (Air pulsé) ultra-performant. Vos dépenses annuelles sont maîtrisées.

La Nature pour Seule Voisine : Située dans un environnement d'un calme absolu, vous êtes à seulement 1,5 km de la mer et des commerces, tout en étant bordé par la forêt.

Côté Nuit & Pratique : Deux belles chambres en rez-de-chaussée, une salle d'eau impeccable, une buanderie fonctionnelle et un garage à vélo.

LES EXTÉRIEURS : Le terrain de 239 m² sans vis-à-vis vous offre une terrasse de 20 m² exposée Ouest, parfaite pour vos déjeuners au soleil face à la forêt.

POURQUOI PASSER PAR NOUS ? Parce que nous connaissons chaque mètre carré de ce secteur pour y avoir vendu la maison à côté. Ne laissez pas cette opportunité à d'autres : bénéficiez de l'accompagnement de l'unique agence locale de Dolus pour sécuriser votre projet.

Prix : 273 000 € (Honoraires inclus à la charge de l'acquéreur, soit 260 000€ net vendeur + 5% d'honoraires).

Contactez dès maintenant Teddy NIGOT , au 05 46 36 91 95 pour organiser votre visite.
Une annonce Guy Hoquet, l'expertise de proximité en plus !

Référence de l'annonce : 12391.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

| | | | | |
|-------------------|------------|------------|-------|--------------|
| 86 m ² | 3 pièce(s) | 2 chambres | 1 sde | 2 parking(s) |
|-------------------|------------|------------|-------|--------------|

Fiche technique du bien

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Exposition | Sud-est |
| Distance Commerces | 1.5 km |
| Jardin | Oui |
| Année construction | 2006 |
| Vis-à-vis | Non |
| Fenêtres | PVC Double Vitrage |
| Salle(s) d'eau | 1 |
| WC | 1 |
| Cuisine | Ouverte Aménagée Equipée |
| Type Chauffage | Individuel |
| Mécanisme Chauffage | Air pulsé |
| Mode Chauffage | Electrique |

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| Nombre de terrasse | 1 |
| Type de Stationnement | Extérieur |
| Nombre places parking | 2 |
| Nombre garages/Box | 1 |
| Date ERP | 2026-03-27 09:21:54 |
| Diagnostic Energétique | Oui |
| Valeur consommation énergie finale | 59 kWh/m2 par an |
| Conso Energ | 112 kWh/m2 par an |
| Surface terrain | 239 m2 |

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 950€ et 1300€

Photos du bien



