



Exclusivité à Dolus-d'Oléron – À 800 m de la Plage de la Rémigeasse - Maison 4 chambres

Dolus-d'Oléron 17550

399 900 € *

* 399 900 € honoraires inclus

380 900 € Hors Honoraires

Honoraires : à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOLUS
D'OLÉRON**

1 Résidence du Moulin de la Croix
17550 Dolus-d'Oléron

05 46 36 91 95

Exclusivité à Dolus-d'Oléron – À 800 m de la Plage de la Rémigeasse - Maison 4 chambres

Maison plain-pied de 100 m² avec Studio Indépendant & Beau Jardin Piscinable

Emplacement très recherché à Dolus-d'Oléron, secteur La Rémigeasse, accessible à seulement 800 mètres à pied de la plage et situé en Zone Blanche du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) !

Cette maison entretenue avec soin vous séduira par ses volumes, sa luminosité et ses équipements extérieurs :

Maison principale :

- Spacieux et lumineux séjour avec cuisine ouverte de plus de 37 m², équipé d'un poêle à granulés.
- 3 belles chambres avec placards intégrés.
- Une salle d'eau et WC indépendant.

Studio indépendant :

Un vrai plus pour recevoir famille et amis ou pour générer un revenu locatif ! Il comprend une grande chambre avec sa propre salle d'eau et WC indépendant.

Extérieurs & Confort :

- Superbe pergola bioclimatique de 16 m² pour profiter des beaux jours en toute saison.

- Beau terrain clos et piscinable de 460 m² (exposition Sud-Ouest).
- Jardin arboré, avec grand figuier faisant de l'ombre pour les chaudes journées d'été
- Garage de 17 m² et patio.

MINI PISCINE FALICEMENT REALISABLE !

Une perle rare à deux pas de l'océan : posez vos valises et profitez immédiatement de la douceur de vivre oléronnaise !

DPE : Classe D / GES : C.

Prix : 399 900 € FAI (dont 4,99 % d'honoraires charge acquéreur, soit 390 900€ net vendeur).

□ Une visite ou des questions ? Contactez-moi dès maintenant :

Teddy NIGOT – Guy Hoquet Dolus-d'Oléron - 05 46 36 91 95

Référence de l'annonce : 12495.

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

100 m ²	5 pièce(s)	4 chambres	2 sde
--------------------	------------	---------------	-------

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	202 kWh/m ² par an
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Bois, Électrique
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiant, Convecteur
Année construction	1992
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Surface terrain	460 m ²

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1563€ et 1563€ au 01/01/2024

Photos du bien







