



## ENSEMBLE IMMOBILIER : à le GRAND VILLAGE PLAGE

LE GRAND VILLAGE PLAGE 17370

**1 197 000 € \***

\* 1 197 000 € honoraires inclus

1 140 000 € 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

## ENSEMBLE IMMOBILIER : à le GRAND VILLAGE PLAGE

En EXCLUSIVITÉ dans votre agence Guy Hoquet de Dolus d'Oléron ! À 1,5km de la plage.

À vendre : située au GRAND VILLAGE PLAGE (17370), ayez le coup de coeur pour cet ENSEMBLE IMMOBILIER sur 11 401 m<sup>2</sup> de terrain (dont 4837m<sup>2</sup> en zone 1AUC) comprenant 4 MAISONS différentes + un atelier de 50 m<sup>2</sup>, rénovées ou à rénover .

Maison 1 : 79 m<sup>2</sup>

Dans cette belle bâtisse, vous disposerez d'une cuisine neuve équipée de 10 m<sup>2</sup>, un salon d'environ 24 m<sup>2</sup> et d'une salle de bain d'environ 5 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée. A l'étage : un dégagement dessert trois chambres dont une d'environ 18 m<sup>2</sup> avec salle d'eau neuve. Cette maison dispose d'un chauffe-eau alimenté par des panneaux solaires.

Maison 2 : 132 m<sup>2</sup> (travaux à finir sur la partie nuit)

Dans cette bâtisse, vous trouverez un magnifique séjour en cathédrale avec poutre apparente d'environ 36 m<sup>2</sup>. La cuisine fermée attenante est fonctionnelle mais nécessite un rafraîchissement. Elle dispose néanmoins d'un magnifique évier d'époque en pierre. Pour se rendre dans la partie nuit, il vous faudra passer par la terrasse extérieur d'environ 20 m<sup>2</sup>. La première chambre accessible depuis la terrasse est d'environ 16 m<sup>2</sup> et à terminer, il y a un point d'eau pour créer une salle d'eau. La deuxième chambre, accessible depuis l'extérieur fait plus de 31 m<sup>2</sup>, elle dispose d'un WC et d'une salle de bain. La troisième chambre de 19 m<sup>2</sup> avec point d'eau est accessible par une seconde terrasse d'environ 7 m<sup>2</sup>.

Maison 3 : 22 m<sup>2</sup> à rafraîchir

Cette maisonnette dispose d'une kitchenette et d'une petite salle d'eau. Son point fort est sa grande chambre d'environ 15 m<sup>2</sup> avec cheminée. Cette maisonnette dispose d'un grenier aménagé accessible depuis l'extérieur.

Maison 4 : à continuer de rénover - 34,5m<sup>2</sup>

Cette bâtisse dispose d'une cuisine indépendante à aménager, d'un séjour et d'une grande chambre où une arrivée d'eau a été créée pour installer une salle d'eau.

Atelier : 50 m<sup>2</sup>, à finir de rénover

Ce magnifique bâtiment avec point d'eau pour laisser place à toutes vos envies est en pierres, avec une magnifique charpente.

C'EST UN BIEN D'EXCEPTION ! Il faut prévoir des travaux pour finir l'ensemble des différentes maisons. Mais il y a un potentiel énorme, il ne faut pas laisser passer cette magnifique opportunité.

Il s'agit d'un logement à consommation excessive : les classes énergétique et climatique sont respectivement notées G (638 kWh/m<sup>2</sup>/an) et C (21 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 13 000 € et 17 640 € en 2021.

Son prix de vente est de 1 197 000 €. Le prix net est de 1 140 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 5 %.

Référence de l'annonce : 11953.

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).

329 m<sup>2</sup>

16 pièce(s)

8  
chambres

3 sdb

## Fiche technique du bien

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Lotissement           | Non       |
| Etage                 | 1         |
| Distance Commerces    | 2.5 km    |
| Jardin                | Oui       |
| Vis-à-vis             | Non       |
| Salle(s) de bains     | 3         |
| Type de Stationnement | Extérieur |

Date ERP 2024-07-15 19:18:02

Diagnostic Energétique Oui

Conso Energ 638 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 13000€ et 17640€ au 01/01/2021

**Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien









