

Maison au cœur de Château d'Oléron, jardin, 3 chambres, 2 salles d'eau, emplacement idéal, potentiel locatif.

EXCLUSIF



## INFORMATION

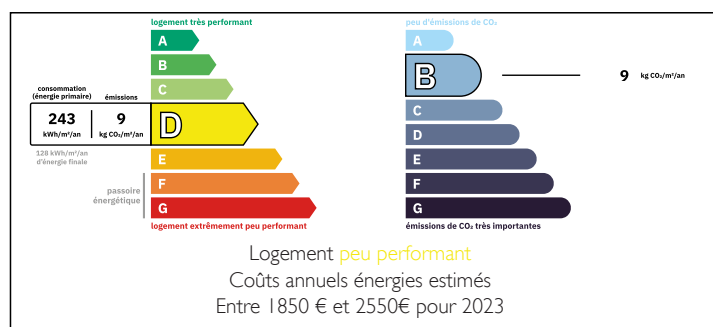
Ville:	Le Château-d'Oléron
Département:	Charente-Maritime
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	114 m <sup>2</sup>
Terrain:	55 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Au cœur de Château d'Oléron, cette charmante maison de 114 m<sup>2</sup> offre 3 chambres, 2 salles d'eau, une grande véranda lumineuse, et un rare jardin privé avec terrasse. À quelques pas des commerces, du marché et des restaurants, elle combine parfaitement confort, authenticité et vie insulaire. Environ 30 m<sup>2</sup> supplémentaires peuvent être aménagés. En excellent état suite à des rénovations récentes, la maison peut être vendue meublée. Internet fibre, cave voûtée, et fort potentiel locatif en font un bien rare sur l'île d'Oléron

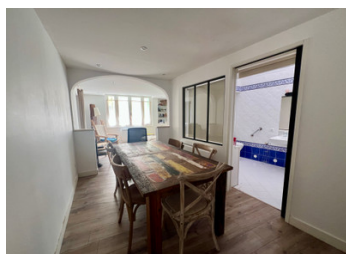


## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

Idéalement située dans le centre animé de Château d'Oléron, cette belle maison rénovée de 114 m<sup>2</sup> combine confort, charme de l'île et excellent potentiel locatif – à deux pas des commerces, du marché, du port et des restaurants.

Grâce à ses rénovations récentes, la maison est immédiatement habitable ou prête à être louée – parfaite en résidence principale, secondaire ou investissement locatif. L'alliance rare d'un emplacement central et d'un jardin privé sur l'île d'Oléron.

Avec son agencement fonctionnel, son atmosphère chaleureuse et son emplacement de choix, cette maison est un véritable coup de cœur – idéale pour une famille, un couple ou un investisseur.

La maison se compose de :

Au rez-de-chaussée:

Une cuisine entièrement équipée (15 m<sup>2</sup>)

Un séjour (12 m<sup>2</sup>)

Une salle à manger (10 m<sup>2</sup>)

Une salle d'eau, accessible aux personnes à mobilité réduite (7,6m<sup>2</sup>)

Une grande véranda lumineuse, véritable pièce de vie supplémentaire (18m<sup>2</sup>)

Première étage:

3 chambres lumineuses (8,20 m<sup>2</sup> - 13,20 m<sup>2</sup> - 11 m<sup>2</sup>)

Salle d'eau (5 m<sup>2</sup>)

Extra:

Un espace extérieur de 55 m<sup>2</sup>, avec jardin privatif et terrasse ensoleillée de 15 m<sup>2</sup> environ

Une cave pour le stockage

Environ 30 m<sup>2</sup> supplémentaires à aménager

\*Toutes les mesures sont approximatives

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **948 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES