

# Dossier #2444



Châtelailon-Plage  
Yasmine Papot - 0603037238

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Terrain	Etage	
État	Bon état	Année de construction	
Orientation	Sud-ouest	Gardien	Non
Nombre de pièces		Taxe foncière	€
Nombre de chambres		Garage	Non
Surface	269 m <sup>2</sup>	Parking	Non
Largeur façade	8.29m	Ascenseur	Non
Viabilisé	Non	Cheminée	Non
Taxe aménagement	-	Sous-sol	Non
Zone PLU	UL2	Charge honoraires	Vendeur
Hauteur maximum PLU	-	<b>Prix</b>	<b>191530 €</b>
Coefficient d'occupation des sols	-		
Balcon	Non		
Bien soumis à la copro	Non		
Nombre total de lots			
Charges annuelles du bien	€		
Procédure en cours	Non		

## INFORMATIONS TECHNIQUES

### Extérieur

Matériau de Construction	-
Qualité du Ravalement	-
Ancienneté du Ravalement	-
Isolation par l'extérieur	-
Aspect visuel	-

### Isolation thermique

Fenêtres	-
Vitrages	-
Volets	-
Isolation des circuits eau chaude	-
Isolation des murs par l'intérieur	-
Isolation des planchers bas	-
Isolation de la toiture	-
Présence de végétation protectrice à proximité	-
Exposition de la pièce de vie	-

### Chauffage

Énergie	-
Mode de chauffage	-
Radiateurs	-
Isolation par l'extérieur	-
Thermostat	-
Ancienneté de l'installation	-
Eau chaude	-

### Gestion de l'eau / Assainissement

Récupération d'eau	-
Réducteur débit d'eau sur robinet	-
Chasse d'eau double débit	-
Type assainissement	-

### Ventilation

Ventilation naturelle	-
Traces d'humidité	-

## DPE/GES

### DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	-
Date de réalisation du DPE	29/04/2025
DPE (KWH/m <sup>2</sup> .an)	-
GES (kg CO <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> /an)	-

### GES

Classification GES	-
Classification DPE	-
DPE date référence conso	29/04/2025
DPE Cout Conso annuelle	-

## DESCRIPTION

### TERRAIN CONSTRUCTIBLE – CHÂTELAILLON-PLAGE CENTRE

EMPLACEMENT PRÉMIUM – 500 m de la plage À vendre, parcelle constructible de 269 m<sup>2</sup> en plein cœur de Châtelailon-Plage, dans un quartier résidentiel très recherché, à seulement 500 m de la plage, à 10 minutes du marché et à moins d'1 km de la 4 voies vers La Rochelle (10 min). Terrain rectangulaire avec une façade de 8,29 m, clos de murs, au calme, en retrait de la route. Emprise au sol possible de 135 m<sup>2</sup>. Piscinable, exposition idéale. CU opérationnel pour une maison à étage ou de plain-pied. 2 stationnements privatifs prévus sur la parcelle. Viabilisation à prévoir (eau + électricité) – 4 000 € environ PROJET ENVISAGÉ dans le certificat d'urbanisme Plans réalisés pour une maison familiale de 134 m<sup>2</sup> habitables : RDC : garage, suite parentale, séjour/cuisine ouverte, WC. Étage : 3 chambres, dressing, SDB, WC séparé. Jardin + terrasse + stationnements. OPPORTUNITÉ MARCHAND DE BIENS achat – construction et revente MARGE POTENTIELLE AVANT FISCALITÉ Marge brute estimée : 176 695 € environ Rentabilité brute estimée : 37 % environ ATOUS CLÉS : Quartier prisé Marché local tendu Produit final valorisable en haut de gamme Potentiel rapide : terrain prêt à bâtir, plans fournis Dossier complet sur demande. OPPORTUNITE RARE POUR PROFESSIONNEL STRUCTURÉ.

## PHOTO(S)



**TERRAIN  
CONSTRUCTIBLE**

neos  
immo

NEOS IMMO – Entreprise à Mission SAS au capital de 5 000 €,  
9/11 avenue de l'Alma 94210 La Varenne saint Hilaire [contact@neos-immo.com](mailto:contact@neos-immo.com)  
Enregistrée au Registre du Commerce et des sociétés de Créteil sous n° 900018193,  
Titulaire de la carte professionnelle CPI94012021000000084 délivrée par Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris  
Garantie financière 120.000 € GALIAN