Dossier #2444

Châtelaillon-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 m²	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	-	**Prix**	**191530 €**
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		GES	
Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	-	Classification GES	-
Date de réalisation du DPE	21/05/2025	Classification DPE	-
DPE (KWH/m².an)	-	DPE date référence conso	21/05/2025
GES (kg CO^2/m²/an)	-	DPE Cout Conso annuelle	-

DESCRIPTION

TERRAIN CONSTRUCTIBLE – CHÂTELAILLON-PLAGE CENTRE
EMPLACEMENT PRÉMIUM – 500 m de la plage À vendre, parcelle constructible de 269 m² en plein cœur de Châtelaillon-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 m². 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 m² 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 ATOUTS 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)

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
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