

Maison Lège-Cap-Ferret 110 m<sup>2</sup>

---



PRIX DE VENTE : 1 102 500 €

---

EMAIL : [IMMOBA@COLDWELLBANKER.FR](mailto:IMMOBA@COLDWELLBANKER.FR)

## DESCRIPTION

Coldwell Banker Immoba Realty Andernos-les-Bains is proud to present this unique property in the highly sought-after Claouey area, just steps from the beach.

Set on a lush 1,100 m<sup>2</sup> plot, the existing 110 m<sup>2</sup> house requires full renovation. Its main advantage: an approved building permit to construct a 200 m<sup>2</sup> single-story timber-frame villa, with a footprint of 290 m<sup>2</sup> and a 3.45 x 9 m swimming pool.

The planned layout includes:

Spacious 58 m<sup>2</sup> living room with 19 m<sup>2</sup> open kitchen

Four bedrooms with en-suite bathrooms

Master suite with dressing room

Pantry and laundry room

56 m<sup>2</sup> covered terrace

The property is nestled in a calm, green environment, just steps from Arcachon Bay, perfect for a primary or secondary residence.

Key details:

Energy Performance (DPE) : F (336 kWh/m<sup>2</sup>/year)

Greenhouse Gas Emissions (GES) : F (78 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/year)

Estimated annual energy costs: €1,750

Price: €1,102,500 HAI – agency fees €52,500 (5%)

For further information, please contact

Florence BESSONNEAU – RSAC 883 917 106 – RCP 057 160 041 0002

## CARACTÉRISTIQUES

---

Type de bien :	Maison	Surface :	110.0 m <sup>2</sup>	NB de pièces :	4 rooms
NB de chambres :	2 bedrooms				

---

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)

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : F 336

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : F 78



**COLDWELL BANKER**  
**EUROPA REALTY**



Surface habitable : 197,5 m<sup>2</sup>.  
Piscine de 9 x 3,85 m/Profondeur : 1,50 m.  
Sur environ 1100 m<sup>2</sup> de parcelle.

182 boulevard de la République  
France, 33510, Andernos-les-Bains



TÉL : +33556269214  
immoba@coldwellbanker.fr