

Appartement Andernos-les-Bains 109 m<sup>2</sup>

---



PRIX DE VENTE : 1 155 000 €

---

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



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

## DESCRIPTION

Coldwell Banker Immoba Realty Agence immobilière Andernos-les-bains vous propose, cet appartement d'exception en première ligne.

Dans un environnement privilégié, au cœur d'une résidence sécurisée et arborée avec piscine privée et courts de tennis

Entièrement rénové avec des matériaux de qualité, ce duplex de 129 m<sup>2</sup> au sol bénéficie d'une exposition plein sud et d'une magnifique terrasse dominant le Bassin d'Arcachon. Ici, chaque pièce a été pensée pour allier élégance, fonctionnalité et bien-être.

Dès l'entrée, vous êtes accueillis dans un vaste espace de vie lumineux, baigné de soleil grâce aux larges baies vitrées ouvertes sur la terrasse et offrant une vue imprenable sur le Bassin. Le séjour s'ouvre sur une cuisine contemporaine entièrement équipée, idéale pour recevoir.

L'appartement propose également trois chambres confortables, un grand dressing, un espace bureau parfait pour le télétravail ou les activités artistiques. Un espace home cinéma et une grande mezzanine complète ce bien.

Côté confort, vous bénéficierez de deux salles d'eau modernes, deux toilettes, de la climatisation réversible, de nombreux rangements intégrés, et de prestations haut de gamme dans tout l'appartement.

Un atout rare : un grand garage fermé pouvant accueillir deux véhicules, avec espace dédié pour un atelier, des vélos ou motos – un véritable luxe sur le Bassin.

La résidence, calme et parfaitement entretenue, offre un cadre de vie idyllique au pied des plages, des commerces, des ports et des pistes cyclables.

Les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur : [www.géorisques.gouv.fr](http://www.géorisques.gouv.fr)

DPE C 176 kwh/m<sup>2</sup>/an

GES A 5 KgCO<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>/AN

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : entre 1480 € et 2060 € / an

Prix moyens des énergies indexés EN 2021,2022,2023.

Le prix du bien est de 1 155 000 €, les honoraires de l'agence de 5% TTC soit 55 000 € sont inclus à la charge de l'acquéreur.

Prix net vendeur : 1 100 000 €

Bien soumis au statut de la copropriété

Surface carrez : 109,43 m<sup>2</sup>

montant moyen annuel des charges : 2600 €

Aucune procédure en cours.

Pour plus d'information, veuillez contacter Jean-François Zorz.

Retrouvez tous nos biens sur [immoba.f](http://immoba.f)

## CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Appartement	Surface :	109.0 m <sup>2</sup>	Taxe foncière :	1€
NB de pièces :	5 pièces	NB de chambres :	3 chambres		

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)

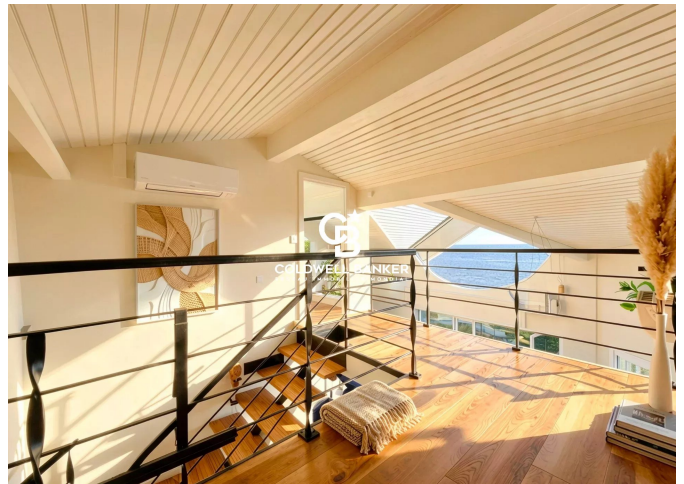
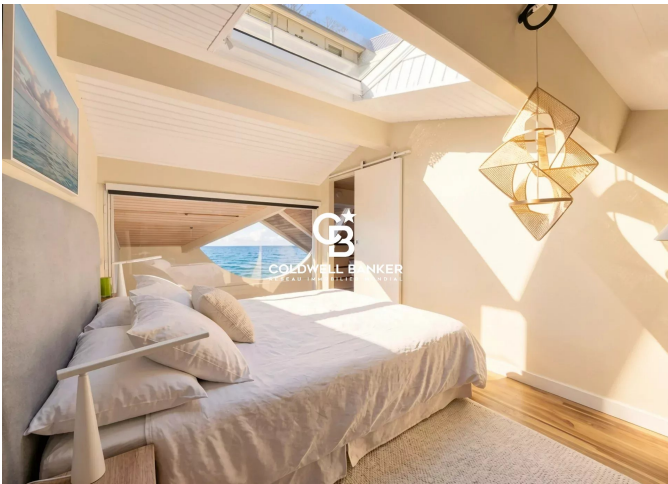
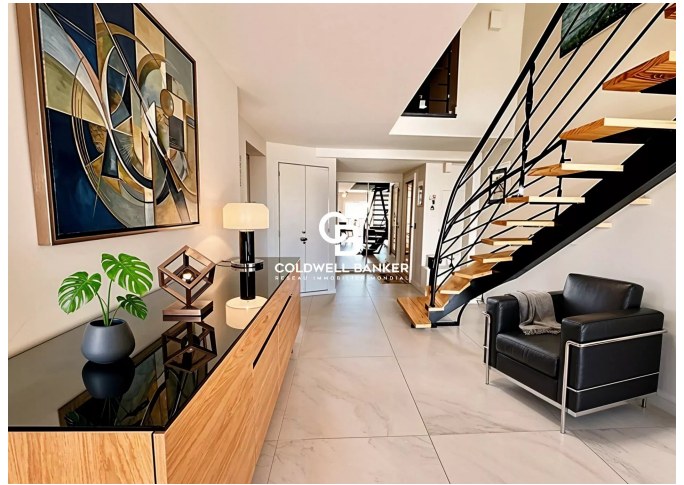
## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : C 176

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : A 5



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



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



TÉL : +3356269214  
[immoba@coldwellbanker.fr](mailto:immoba@coldwellbanker.fr)