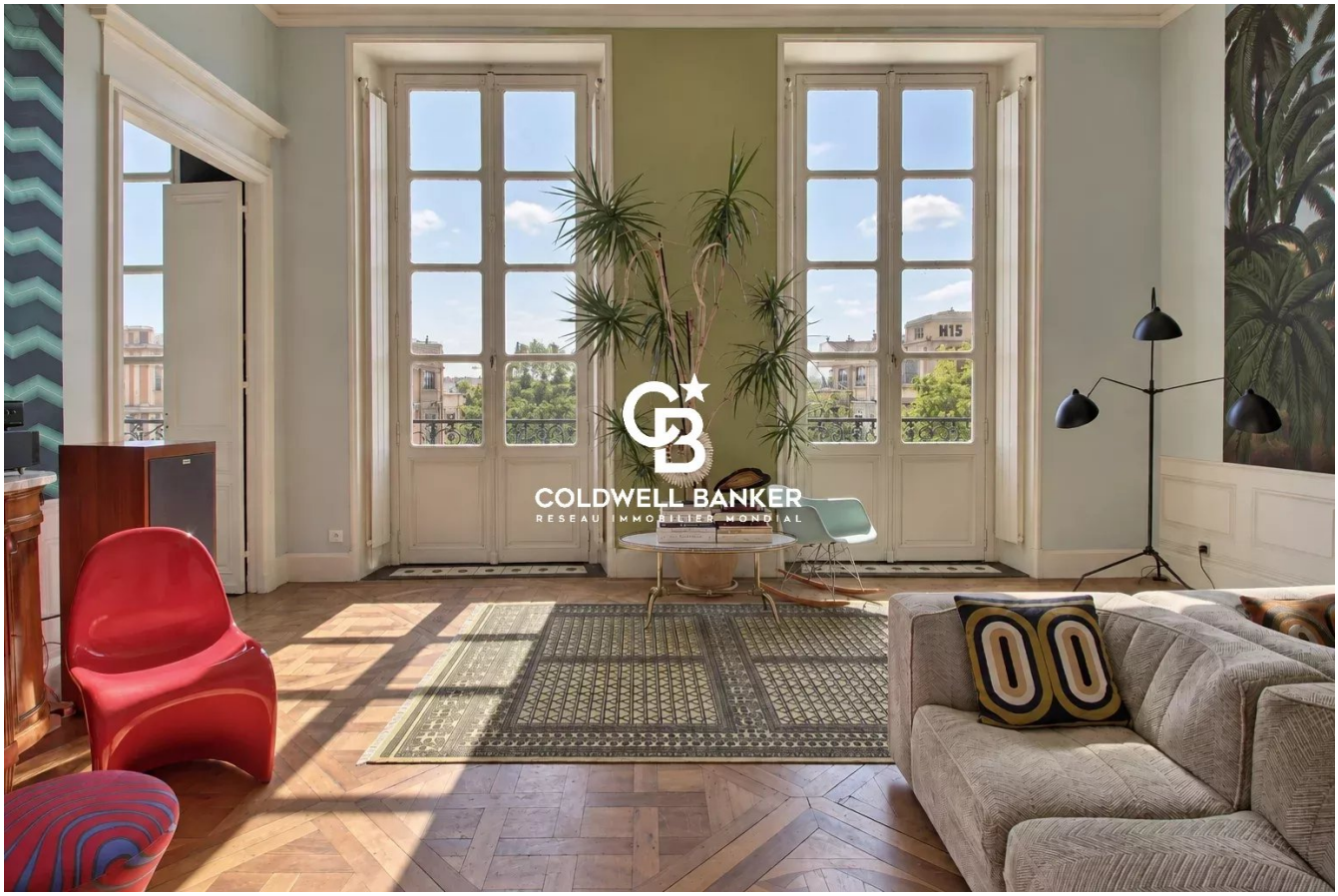
COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

Appartement Bordeaux 182 m²




PRIX DE VENTE : 799 999 €

EMAIL : IMMOBA@COLDWELLBANKER.FR

EXCLUSIVITÉ

13 cours Tournon
France, 33000, Bordeaux

TÉL : +33557340139
immoba@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

## DESCRIPTION

Coldwell Banker Immoba Realty, agence immobilière à Bordeaux Le Bouscat Caudéran, vous présente en exclusivité ce superbe appartement au coeur de l'une des adresses emblèmatiques de Bordeaux.

Cet élégant appartement d'environ 182 m² occupe l'étage noble d'un remarquable immeuble néoclassique datant des années 1760. Un lieu de caractère alliant le charme de l'ancien, les volumes et une magnifique vue sur la Garonne !

Dès l'entrée, la verrière ouvrant sur une vaste cour intérieure donne le ton. L'appartement a conservé de belles prestations d'époque, parmi lesquelles une généreuse hauteur sous plafond et un très beau parquet en marqueterie. La cage d'escalier en pierre de l'immeuble participe également au caractère patrimonial des lieux.

Pièce maîtresse de l'appartement, le séjour séduit par son élégance, sa luminosité et ses proportions. Tourné vers les quais, il s'ouvre sur un balcon filant d'environ 8 m² offrant une vue dégagée, sans vis-à-vis, sur la Garonne. Cet espace extérieur permet d'installer une table pour deux et de profiter pleinement de cette perspective remarquable.

Une vaste cuisine dînatoire prolonge les espaces de réception et offre un bel espace convivial. La partie nuit, idéalement située à l'arrière sur la cour intérieure, accueille deux chambres, chacune bénéficiant de sa propre pièce d'eau, l'une avec baignoire et l'autre avec douche. Un espace buanderie complète l'ensemble. Un bel espace bureau - modulable - peut faire office de 3ème chambre, selon les besoins de chacun.

La distribution de l'appartement distingue ainsi naturellement les espaces de vie côté Garonne des espaces plus intimes côté cour.

De plus, La présence de deux entrées privatives apporte un confort supplémentaire au quotidien et permet, si souhaité, d'individualiser une partie de l'appartement.

Les quais se trouvent au pied de l'immeuble, tandis que les commerces et restaurants des Chartrons sont à 200 mètres. Le tramway, à environ 100 mètres, permet de rejoindre rapidement le Triangle d'Or, également accessible en une quinzaine de minutes à pied. Des solutions de stationnement sont disponibles à proximité immédiate.

Cet appartement de caractère séduira les amateurs d'histoire et de belles pierres à la recherche d'une adresse et d'une vue privilégiée sur la Garonne. À découvrir !

Exclusivité Coldwell Banker Immoba Realty.

DPE E (241) GES E (52)

Estimation des coûts annuels d’énergie du logement : entre 3760-5140-€/an
Loi Carrez 182 m2
Chauffage individuel au gaz
Charges de copropriété : 494€/trimestre
26 Lots / pas de procédure en cours
Solutions de stationnement à proximité.

Consultez les risques auxquels ce bien est exposé sur : www.georisques.gouv

Pour plus d'informations, contactez Marie KHATCHIKIAN
Agent commercial indépendant
RSAC 831 139 571
RCP AV042822

Retrouvez tous nos biens sur le site IMMOBA

Prix de vente : 898 000 € honoraires d’agence inclus.
Honoraires charge vendeur inclus.

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

## CARACTÉRISTIQUES

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type de bien : | Appartement | Surface : | 182.0 m² | Taxe foncière : | 550 € |
| 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

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

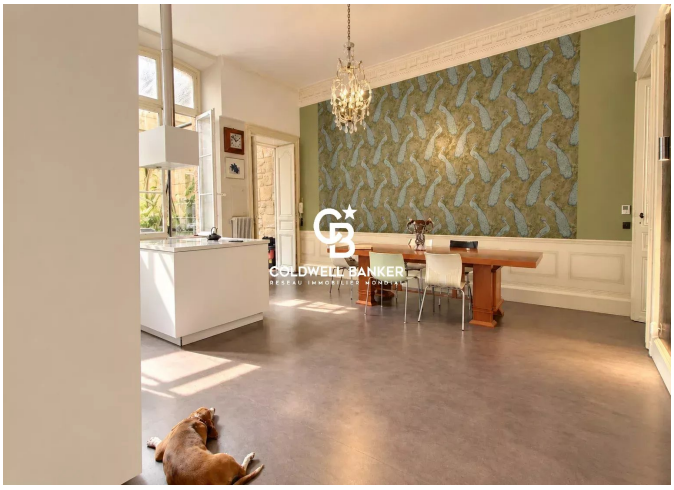
Diagnostic de performance énergétique (DPE) : E 239

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : E 52

13 cours Tournon
France, 33000, Bordeaux

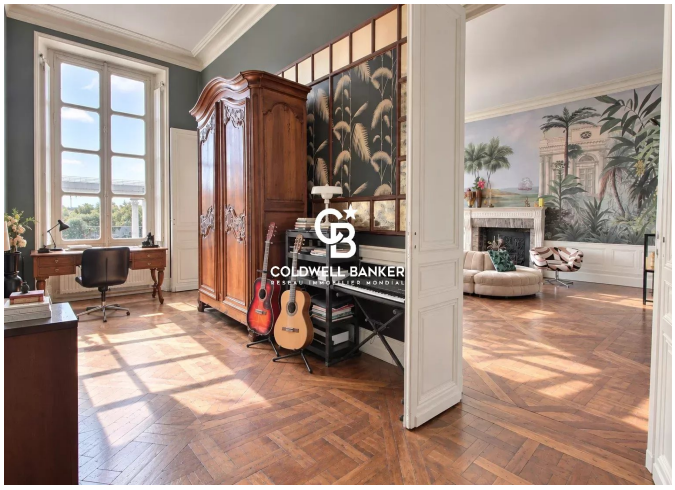
TÉL : +33557340139
immoba@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

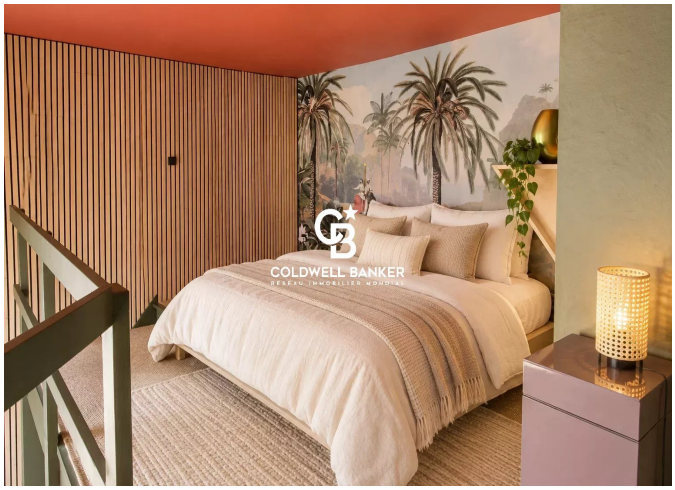












13 cours Tournon
France, 33000, Bordeaux

TÉL : +33557340139
immoba@coldwellbanker.fr