

Maison Andernos-les-Bains 103 m<sup>2</sup>

---



PRIX DE VENTE : 577 500 €

---

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



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

## DESCRIPTION

Coldwell Banker Immoba Realty – Agence d'Andernos-les-Bains vous invite à découvrir cette charmante villa typique du très recherché quartier du Mauret, à quelques pas du Bassin et de ses paysages emblématiques.

Nichée sur une belle avenue, cette maison offre un cadre de vie privilégié où tout se fait à pied : plages du Bassin, port ostréicole, commerces et pistes cyclables sont accessibles en quelques minutes seulement.

Pensée pour une vie de famille confortable, la maison propose de beaux volumes lumineux avec une agréable pièce de vie d'environ 40 m<sup>2</sup> réunissant salon convivial et cuisine ouverte. Une buanderie vient compléter cet espace fonctionnel et chaleureux.

La terrasse couverte prolonge naturellement les espaces de vie et promet de beaux moments de détente en extérieur, dans une atmosphère typiquement bassin.

Le rez-de-chaussée accueille une chambre, une salle de bain ainsi que des toilettes indépendantes. À l'étage, deux chambres supplémentaires offrent de nombreuses possibilités d'aménagement, avec la possibilité de créer facilement une seconde salle d'eau.

Une dépendance d'environ 15 m<sup>2</sup> complète l'ensemble et laisse libre cours à vos projets : maison d'amis, atelier, espace de télétravail, quatrième chambre ou stockage. Eau et électricité y sont déjà raccordées.

La terrasse couverte peut également être fermée afin de créer un espace de vie supplémentaire selon vos envies.

Le terrain, agréable et intimiste, permet l'installation d'un bassin de nage de moins de 10 m<sup>2</sup> pour profiter pleinement des beaux jours.

Ce bien représente une opportunité rare de profiter de l'art de vivre du Bassin d'Arcachon, dans l'un des secteurs les plus prisés d'Andernos-les-Bains, que ce soit en résidence principale, secondaire ou investissement locatif.

Le rendement locatif est disponible sur demande.

DPE : E (326 kWh/m<sup>2</sup>/an)

GES : B (10 kg CO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>/an)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 2 555 € et 3 457 € par an.

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021.

L'installation d'une pompe à chaleur air/air permettrait d'améliorer le classement énergétique de E à C.

Le prix du bien est de 577 500 € HAI, honoraires d'agence inclus, dont 5 % soit 27 500 € TTC à la charge de l'acquéreur.

Prix net vendeur : 550 000 €.

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)

Pour plus d'informations, contactez Christine HAUER – RSAC n°494 327 679 – RCP 25032648.

Retrouvez l'ensemble de nos biens sur IMMOBA.

## CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Maison	Surface :	103.0 m <sup>2</sup>	Taxe foncière :	1€
NB de pièces :	4 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) : E 295

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : C 11



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



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



TÉL : +33556269214  
immoba@coldwellbanker.fr