

Maison Andernos-les-Bains 114 m²



PRIX DE VENTE : 439 900 €

EMAIL : IMMOBA@COLDWELLBANKER.FR

DESCRIPTION

L'agence Coldwell Banker Immoba Realty d'Andernos-les-Bains est heureuse de vous présenter cette maison à fort potentiel, idéalement située dans un environnement calme et recherché.

Construite en 1972, cette maison traditionnelle de 115 m² offre une configuration rare avec deux espaces de plain-pied, pouvant être réunis pour créer une belle maison familiale ou exploités séparément pour un projet locatif ou multigénérationnel.

Un premier espace chaleureux et lumineux – 72 m²

Il se compose d'un séjour baigné de lumière avec cheminée insert, d'une cuisine indépendante aménagée, de deux chambres spacieuses, d'une salle d'eau moderne avec douche à l'italienne et d'un WC séparé.

Le confort est déjà au rendez-vous grâce au double vitrage PVC et à la pompe à chaleur gainable. Une agréable terrasse avec store banne prolonge l'espace de vie vers l'extérieur.

Ce logement offre un excellent potentiel après quelques travaux de modernisation.

Un second espace indépendant – 45 m²

Attenant et dans la continuité de la maison principale, ce T2 constitue une véritable opportunité : agrandissement, logement indépendant, activité libérale ou investissement locatif.

Il comprend une cuisine, un séjour, une chambre, une salle d'eau avec WC et une terrasse.

Équipé également de double vitrage PVC et d'une pompe à chaleur avec split, il est possible de réunifier facilement les deux espaces via une ouverture existante à recréer.

Les atouts supplémentaires :

Maison en grande partie sur vide sanitaire

Toiture et façade en excellent état

Terrain clos de 755 m²

Exposition plein sud

Terrain piscinable

Une opportunité rare sur le secteur, idéale pour un projet familial ou un investissement à fort potentiel.

Pour plus d'informations ou organiser une visite, contactez-nous dès aujourd'hui.

Consultez l'état des risques de ce bien sur georisques.gouv

DPE D (249kw/m²/an)

GES B (7 kgCO₂/m²/an)

Coûts annuels d'énergie estimés entre 1720 € et 2390 €, année de référence 2021.

Prix du bien 439 900 €, les honoraires de l'agence à la charge de l'acquéreur, 24 900€ TTC soit 6% sont inclus, soit 415 000 € net vendeur.

Pour de plus amples informations ou pour organiser une visite, veuillez contacter Christine HAUER, enregistrée au RSAC sous le numéro 494 327 679, avec une Assurance Responsabilité Civile Professionnelle sous le numéro 25032648

Retrouvez l'ensemble de nos biens sur IMMOBA.

CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Maison	Surface :	114.8 m ²	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

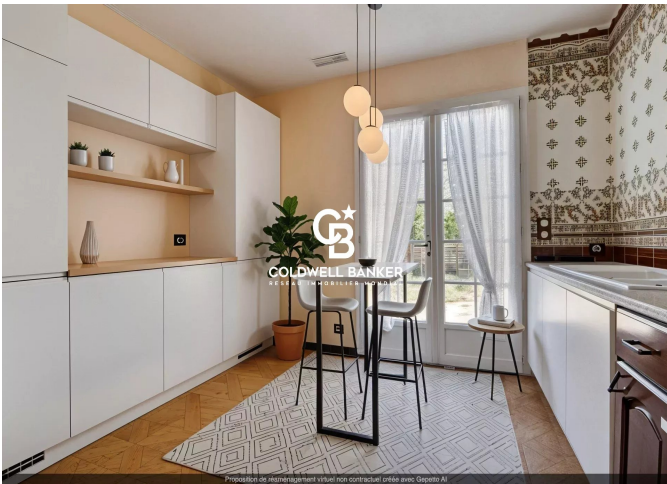
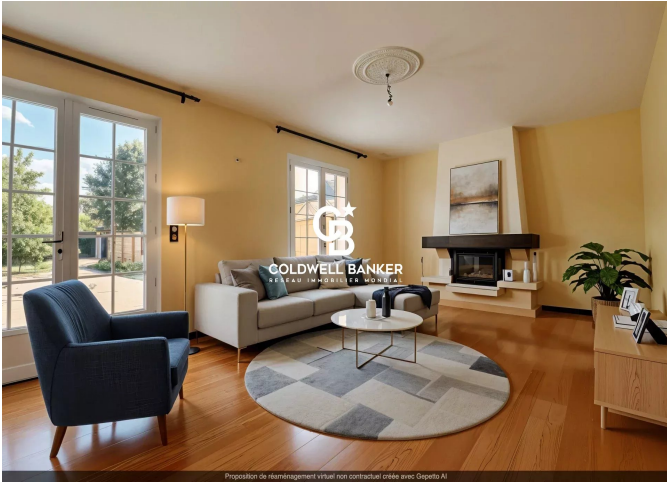
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : D 249

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : B 7



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY



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



TÉL : +3356269214
immoba@coldwellbanker.fr