

Maison Andernos-les-Bains 242 m<sup>2</sup>

---



PRIX DE VENTE : 1 699 000 €

---

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

## DESCRIPTION

Coldwell Banker Immoba Realty Agence immobilière à Andernos-les-bains vous propose cette Villa, construite en 2021 par le constructeur local renommé GMD, à deux pas du Bassin qui propose des finitions hors-norme.

Vous entrez d'abord par un large parking extérieur vous permettant l'accès de 5 voitures. Le garage double et les 5 places de parking extérieur permettent un luxe dans l'hyper centre : vous garer, vous et vos invités sans souci.

Puis, l'entrée ouvre sur un grand espace de vie orienté Sud-Est, lumineux grâce à ses baies à galandage partiel et chaleureux par sa cheminée:

Un bureau au calme, un salon lumineux, une salle à manger et une cuisine ouverte : de vrais espaces de taille hors norme;

La partie rangement est aussi une priorité: une buanderie, un cellier et une cave à vin. Sans parler du spacieux garage et de sa mezzanine !

La partie nuit en Rez De Chaussée propose une suite parentale de taille confortable.

Cette villa est organisée autour de la vie en extérieur soit par des espaces protégés : terrasse couverte pour le salon , salle à manger d'été couverte, cuisine d'été, soit, si vous souhaitez le plein soleil, profitez de la très grande terrasse bois en kebony et de la piscine au sel chauffée (liner) de 3x7m avec rideau électrique. Cette piscine hors sol est accessible par quelques marches.

La partie nuit à l'étage se compose de 4 suites dont 2 avec un balcon filant offrent une très belle vue sur les toits andernosiens, l'un des atouts de la localisation de votre bien.

Les extérieurs sont parfaitement paysagés, le double garage offre un plateau aménageable et actuellement de rangement en R+1 (environ 2 chambres potentiellement additionnelles).

Au RDC, plusieurs types de confort de chauffage/climatisation : chauffage au sol par chaudière mixte Gaz - solaire (fournit aussi l'eau chaude), cheminée et climatisation. À l'étage, le système est une climatisation réversible.

Arrosage intégré.

Video surveillance et motorisation des portails et volets roulants. Baie de brassage informatique.

DPE A (36 kWh/m<sup>2</sup>/an)et GES A ( 2 kgCO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>/an).

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement :

Entre 780 € et 1 130 € par an

Équipement son pour parties vie et nuit.

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

Le prix du bien : 1 699 000 € HAI, les honoraires de l'agence sont de 59 000 euros TTC soit 3.6 %, inclus à la charge de l'acquéreur.

Prix net vendeur : 1 640 000 €

Pour plus d'information, contactez Jean-François ZORZ

Retrouvez l'ensemble de nos biens sur IMMOBA.

## CARACTÉRISTIQUES

---

Type de bien :	Maison	Surface :	242.0 m <sup>2</sup>	NB de pièces :	6 pièces
NB de chambres :	5 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)

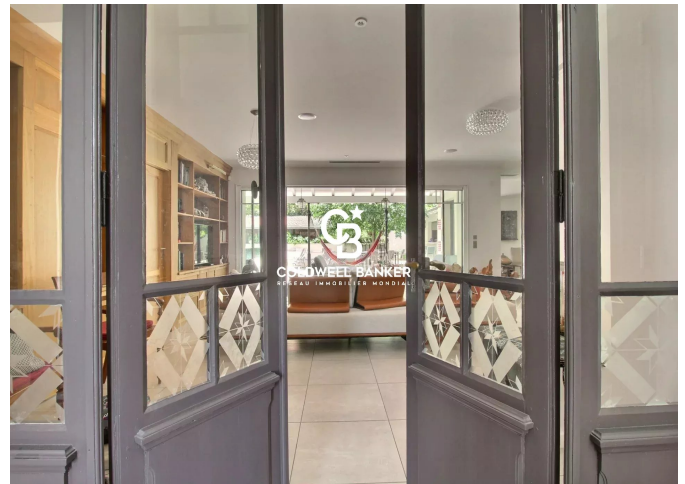
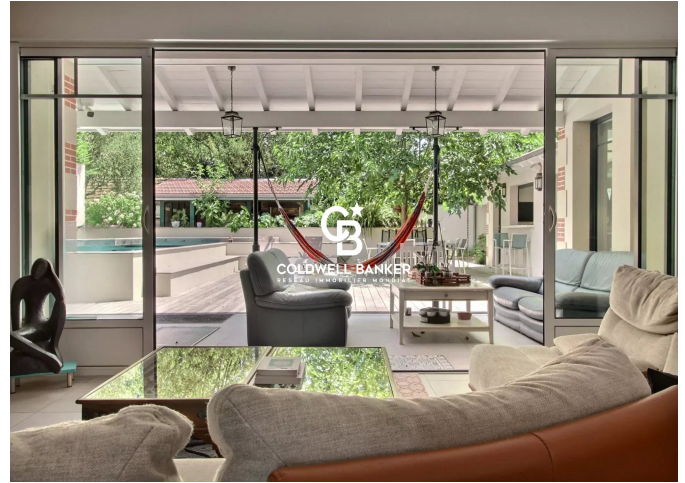
## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : A 36

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : A 2



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



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



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