

Maison Arès 185 m<sup>2</sup>

---



PRIX DE VENTE : 1 134 000 €

---

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

## DESCRIPTION

Coldwell Banker Immoba Realty – Agence d'Andernos-les-Bains, vous présente à Arès, cette villa d'exception ossature bois de 185 m<sup>2</sup> habitable – Piscine chauffée – Secteur calme et recherché.

Située à Arès, dans un environnement résidentiel, cette superbe villa contemporaine à ossature bois (construction récente) séduit par la qualité de ses prestations et ses volumes généreux.

Un intérieur lumineux aux prestations haut de gamme,

dès l'entrée, vous découvrez une magnifique pièce de vie baignée de lumière, sublimée par un plafond cathédrale offrant volume et élégance.

La cuisine américaine, parfaitement intégrée, s'ouvre sur l'espace salon-séjour pour une convivialité optimale.

Le confort est au rendez-vous avec :

Parquet massif dans toutes les pièces (hors salles d'eau et salle de bains)

Poêle à granulés diffusant une chaleur douce et économique,  
domotique pour un quotidien facilité,  
excellente performance énergétique (DPE A)

Un espace nuit idéal pour grande famille ou projet d'accueil,

La maison développe 185 m<sup>2</sup> habitables et propose :  
6 chambres, dont une belle suite parentale de 27 m<sup>2</sup> - 3 salles d'eau.

Espaces optimisés et circulation fluide

Un extérieur pensé pour la détente

Implantée sur une parcelle de 980 m<sup>2</sup>, sans vis-à-vis, la propriété offre un cadre privilégié :

Grande terrasse en bois couverte,

Piscine chauffée avec volet électrique,

Boulodrome pour des moments conviviaux,

Garage de 37 m<sup>2</sup> avec rochelle, idéal stockage ou atelier

Une villa clé en main, aux prestations soignées, parfaite pour une résidence principale comme secondaire, à proximité du Bassin et des commodités, tout en bénéficiant d'un environnement paisible.

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

DPE 1 (50 kWh/m<sup>2</sup>/an) GES A (1 kgCO<sub>2</sub>/ m<sup>2</sup>/ an)

Prix : 1 134 000 € honoraires 5 % inclus à la charge acquéreur soit 54 000 € TTC

Prix net vendeur : 1 080 000 €

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

## CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Maison	Surface :	185.0 m <sup>2</sup>	Taxe foncière :	2 €
NB de pièces :	7 pièces	NB de chambres :	5 chambres		

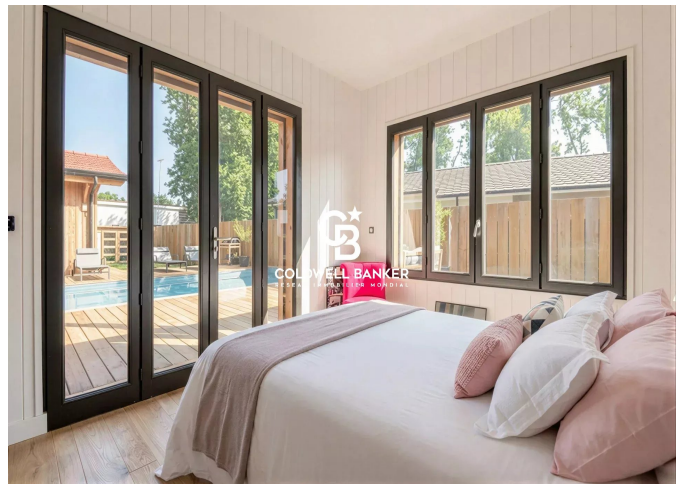
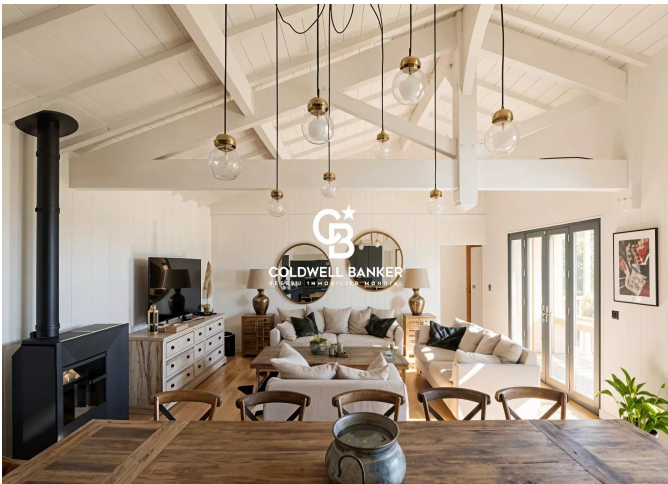
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : A 50



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



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



TÉL : +33556269214  
[immoba@coldwellbanker.fr](mailto:immoba@coldwellbanker.fr)