

Maison Arès 308 m²



PRIX DE VENTE : 1 102 500 €

EMAIL : IMMOBA@COLDWELLBANKER.FR

DESCRIPTION

Coldwell Banker Immoba Realty – Agence Immobilière d’Andernos-les-Bains vous propose cette propriété familiale idéalement située dans l'un des secteurs les plus recherchés d'Arès, en deuxième ligne du Bassin d'Arcachon.

À seulement quelques pas de la plage et des commerces, cette maison de plus de 308 m² habitables est implantée sur un terrain plat d'environ 1 000 m², piscinable et facile à aménager.

Construite dans les années 1970, elle offre aujourd'hui des volumes devenus particulièrement rares sur le Bassin. Son organisation permet d'accueillir confortablement une grande famille tout en préservant l'intimité de chacun.

Le rez-de-chaussée accueille une vaste cuisine dînatrice indépendante de plus de 37 m², rénovée dans les années 2000, ainsi qu'un séjour de plus de 53 m² ouvert sur les espaces extérieurs. Une suite de plain-pied complète ce niveau et une seconde peut être créée aisément.

L'étage développe un important espace nuit composé de chambres aux dimensions généreuses. La propriété peut ainsi proposer jusqu'à huit chambres, dont cinq suites. Trois chambres profitent d'une vue sur le Bassin d'Arcachon.

Une dépendance indépendante d'environ 56 m² offre de nombreuses possibilités d'aménagement : maison d'amis, logement indépendant, bureau professionnel ou espace dédié aux loisirs et au bien-être.

Habitable immédiatement, cette propriété permettra également à ses futurs propriétaires de la faire évoluer à leur rythme afin de révéler tout son potentiel.

Une adresse privilégiée, à quelques mètres de l'eau, pour créer une résidence familiale durable dans l'un des secteurs les plus convoités du Bassin d'Arcachon.

DPE D (141 kWh/m²/an) – GES D (30 kgCO₂/m²/an)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 2 786 € et 3 770 €

Prix du bien: 1 102 500 €

Honoraires inclus à la charge de l'acquéreur : 52 500 € TTC (5 %)

Prix net vendeur : 1 050 000 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur :

www.georisques.gouv.fr

Pour plus d'informations, veuillez contacter

Florence BESSONNEAU – RSAC 883 917 106 – RCP 057 160 041 0002

Retrouvez l'ensemble de nos biens sur IMMOBA.FR

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



TÉL : +3356269214
immoba@coldwellbanker.fr

CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Maison	Surface :	308.0 m ²	Taxe foncière :	3 €
NB de pièces :	9 pièces	NB de chambres :	7 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 142

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : D 30



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY



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



TÉL : +3356269214
immoba@coldwellbanker.fr