COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

Maison Arès 195 m²



PRIX DE VENTE : 1 365 000 €

EMAIL : IMMOBA@COLDWELLBANKER.FR

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

TÉL : +33556269214
immoba@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

DESCRIPTION

Coldwell Banker Immoba Realty – Agence d'Andernos-les-Bains vous propose, une propriété rare au cœur d'Arès, où l'esprit authentique du Bassin d'Arcachon rencontre le confort et les prestations d'une rénovation contemporaine de qualité.

À l'abri des regards, au calme absolu et pourtant à quelques pas du centre-ville, cette élégante Arcachonnaise rénovée et agrandie offre un cadre de vie particulièrement recherché.

D'une surface totale de plus de 200 m², la propriété s'organise autour de plusieurs espaces indépendants, pensés pour préserver à chacun intimité et confort.

La maison principale de 130 m² environ, dévoile une atmosphère chaleureuse et résolument « esprit Bassin », avec de beaux volumes et des matériaux soigneusement sélectionnés. Elle comprend une agréable pièce de vie avec séjour et cuisine, une arrière cuisine buanderie, ainsi que trois chambres dont une belle suite parentale.

Dans le prolongement de la maison, de larges terrasses couvertes en bois prolongent naturellement les espaces de vie vers le jardin et la piscine. Un véritable art de vivre dedans-dehors, particulièrement agréable aux beaux jours.

Le terrain paysager de 882 m², accueille une grande piscine chauffée (10 m X 3 m) parfaitement intégrée à cet environnement préservé, offrant une sensation de vacances toute l'année.

Une seconde partie, entièrement en bois et indépendante de 46 m², vient compléter cette propriété. Cette dépendance de charme accueille deux suites parentales, offrant une solution idéale pour recevoir famille et amis en toute indépendance, mais également pour répondre aux besoins d'une grande famille.

Une autre partie de 22 m² actuellement aménagée en bureau et salle de musique, bénéficiant de beaux volumes, pourra également être repensée selon les besoins et offrir des chambres supplémentaires.

En fond de parcelle, une annexe de rangement ainsi qu'un chalet de jardin complètent les nombreuses possibilités de cette propriété. Places de parking.

UN EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL

C'est sans doute l'un des atouts majeurs de cette villa : être située en plein cœur d'Arès tout en bénéficiant d'un calme et d'une intimité remarquables.

Dissimulée des regards, la propriété offre cette sensation devenue rare d'être dans un véritable écrin privé, tout en profitant de la proximité immédiate des commerces et de la vie du village et du bassin.

Son architecture, ses terrasses en bois, ses volumes, sa piscine et son environnement évoquent pleinement l'art de vivre du Bassin d'Arcachon. Une maison de famille, élégante et chaleureuse, pensée pour partager de beaux moments.

Une propriété de caractère, confidentielle et particulièrement rare sur le marché, qui séduira les amateurs de belles adresses et de maisons ayant une véritable âme.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE maison principale :
DPE : C – 153 kWh/m²/an
GES : C – 25 kgCO_2/m²/an
Estimation des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 880 € et 2 590 €
Prix moyens des énergies indexés sur l'année 2021-2022-2023 abonnements compris.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE dépendances :
DPE : A – 65 kWh/m²/an
GES : A – 2 kgCO_2/m²/an
Estimation des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 270 € et 400 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur www.georisques.gouv.fr.

Prix : 1 365 000 € HAI
Honoraires de 5 % TTC, soit 65 000 €, à la charge de l'acquéreur.
Prix net vendeur : 1 300 000 €.

Pour découvrir cette propriété et organiser une visite, contactez Christine HAUER – RSAC n° 494 327 679 – RCP n° 25032648.

Coldwell Banker Immoba Realty – Andernos-les-Bains
Retrouvez l'ensemble de nos biens sur IMMOBA.

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

TÉL : +33556269214
immoba@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Maison	Surface :	195.0 m²	Taxe foncière :	2 €
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

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : C 153

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : C 25

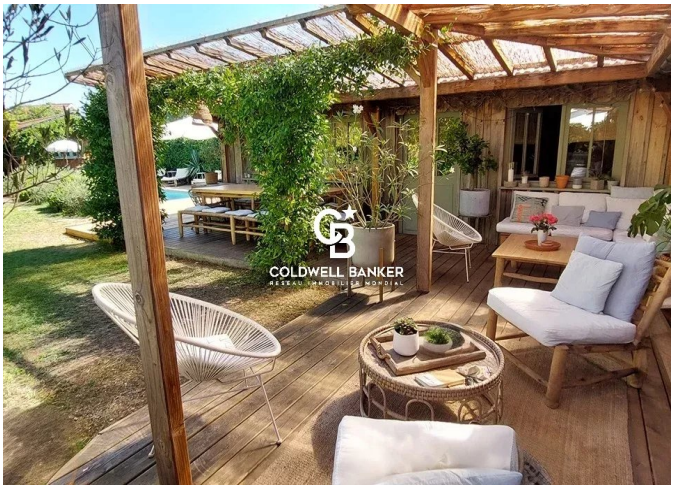
182 boulevard de la République
France, 33510, Andernos-les-Bains

TÉL : +33556269214
immoba@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY













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

TÉL : +33556269214
immoba@coldwellbanker.fr