COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

Maison Arès 196 m²



PRIX DE VENTE : 1 260 000 €

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 vous présente cette remarquable villa au style californien, où volumes généreux, élégance des matériaux et qualité des prestations composent un lieu de vie rare, pensé pour conjuguer confort, convivialité et art de vivre.

Nichée dans un environnement résidentiel paisible, cette propriété superbement entretenue dévoile un univers singulier, entièrement tourné vers la détente et la douceur de vivre. Sans vis-à-vis, elle bénéficie d'une atmosphère intimiste et préservée, où chaque espace invite à profiter pleinement de son cadre privilégié.

Dès l'entrée, les perspectives s'ouvrent sur une magnifique pièce de réception aux proportions généreuses, sublimée par une belle hauteur sous plafond, un parquet en chêne massif et de larges baies vitrées qui prolongent naturellement les espaces intérieurs vers la terrasse et le jardin.

Véritable signature de la propriété, le jardin paysager aux essences exotiques offre un décor exceptionnel, palmiers, végétation luxuriante et espaces soigneusement aménagés composent un écrin de verdure à l'abri des regards.

Au cœur de cet environnement privilégié, la piscine chauffée de 4 x 8 mètres, équipée d'un volet immergé, s'intègre harmonieusement dans ce paysage. Une terrasse couverte permet de savourer les beaux jours à toute heure, dans une ambiance élégante et décontractée, entre ombre et soleil, baignades et moments de partage.

La cuisine indépendante, généreusement dimensionnée, se prolonge par une vaste arrière-cuisine et s'ouvre sur un agréable patio, offrant un espace supplémentaire pour les repas et les instants de convivialité, en toute saison.

L’espace nuit de la maison principale propose quatre chambres réparties sur deux niveaux. Au rez-de-chaussée, deux chambres, dont une belle suite parentale bénéficiant d’un accès à un patio, avec un très grand dressing équipé d’une douche et d’un lavabo. Cet espace généreux offre également la possibilité d’être réaménagé en cinquième chambre avec salle d’eau, selon les besoins.

À l’étage, deux autres chambres disposent d’une salle de bains avec douche, offrant un espace nuit confortable et bien distinct.

Un agencement harmonieux, idéal pour préserver l’intimité de chacun tout en s’adaptant aux besoins d’une famille ou à la réception des invités.

À l'extérieur, deux cuisines d'été à l'esprit "cabanes du bassin" prolongent cette invitation à la détente et aux réceptions estivales, dans un cadre verdoyant où l'on se sent immédiatement en vacances.

Un studio indépendant entièrement équipé, comprenant une chambre, permet d'accueillir famille et amis en toute autonomie.

Un garage carrelé, un sauna japonais à infrarouge et des panneaux photovoltaïques viennent compléter les prestations de cette propriété.

Édifiée sur un terrain paysager de 882 m², cette villa séduit par son entretien irréprochable, la richesse de ses aménagements extérieurs et l'harmonie de ses espaces. Entre jardin exotique, patios intimistes, terrasse couverte et espace piscine, elle offre un cadre de vie privilégié, où l'intérieur et l'extérieur se répondent avec élégance.

Une propriété rare à Arès, véritable havre de paix au charme californien, où l'on savoure le luxe de l'intimité et cette délicieuse impression d'être en vacances toute l'année.

Prix : 1 260 000 €
Honoraires inclus de 5 % à la charge de l'acquéreur, soit 60 000 € TTC.
Prix net vendeur : 1 200 000 €

DPE B (96 kWh/m²/an) et GES A (3 kgCO²/m²/an).
Estimations des coûts annuelles : entre 1600 € et 2190 €
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021-2022-2023 (abonnements compris)

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

Les informations sur les risques auxquels cette propriété est exposée sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

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 :	196.3 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) : B 96

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : A 3

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