COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

Maison Arès 252 m²




PRIX DE VENTE : 993 000 €

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 Immobilière d'Andernos-les-Bains vous propose cette vaste villa familiale située dans un environnement calme et recherché d'Arès, à proximité immédiate des plages du Bassin et des pistes cyclables.

Développant environ 250 m2 habitables sur un terrain paysager de plus de 900 m2, cette maison contemporaine offre avant tout de très beaux volumes et un cadre de vie résolument tourné vers l'extérieur.

Dès l'entrée, le regard est naturellement attiré vers les terrasses exposées plein sud et la piscine. La vaste pièce de vie sous toit cathédrale, baignée de lumière, constitue le véritable cœur de la maison. Ses larges ouvertures créent une belle continuité entre intérieur et extérieur dans une atmosphère conviviale et familiale.

La grande cuisine ouverte, pensée pour partager et recevoir, complète harmonieusement cet espace de vie généreux. Une cheminée suspendue vient souligner le caractère contemporain de l'ensemble.

Le rez-de-chaussée accueille une belle suite parentale ouverte sur la piscine, offrant un espace intime particulièrement agréable. Trois autres chambres se partagent une salle d'eau avec toilettes.

À l'étage, une mezzanine aménagée en bureau surplombe les volumes de réception tandis qu'une suite indépendante permet de recevoir famille ou amis confortablement.

Pensée pour une vie familiale pratique au quotidien, la maison dispose également d'un cellier, d'une buanderie et d'un vaste garage triple carrelé et isolé.

À l'extérieur, le jardin paysager accueille une piscine chauffée au sel de 5 x 10,5 mètres dont le liner a été remplacé en 2025. Les terrasses prolongent naturellement les espaces de vie dans un esprit vacances très apprécié sur le Bassin.

Une maison lumineuse et généreuse, idéale pour une famille recherchant espace, confort et proximité du Bassin d'Arcachon.

DPE B (93 kWh/m2/an) – GES A (3 kgCO2/m2/an)
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 2 160 € et 2 980 € par an
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris)

Prix du bien : 993 000 €
Honoraires de l'agence à la charge de l'acquéreur : 33 000 € TTC (3,4 %)
Prix net vendeur : 960 000 €

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

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

## CARACTÉRISTIQUES

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type de bien : | Maison | Surface : | 252.0 m² | Taxe foncière : | 3 € |
| NB de pièces : | 4 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 93

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