

Maison Bordeaux 145 m<sup>2</sup>

---



PRIX DE VENTE : 895 000 €

---

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



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

## DESCRIPTION

À l'abri d'une élégante façade en pierre, au cœur de l'un des quartiers les plus recherchés de Bordeaux, cette maison familiale dévoile une atmosphère chaleureuse et raffinée, à seulement quelques pas du Jardin Public et de la rue Fondaudège.

Dès l'entrée, les volumes révèlent tout le charme des maisons bordelaises. Le rez-de-chaussée accueille une belle pièce de vie traversante organisée en enfilade, où salon et salle à manger composent un espace de réception convivial et lumineux. L'ensemble s'ouvre de plain-pied sur une agréable terrasse intimiste, véritable prolongement des espaces de vie, pensée pour profiter pleinement des beaux jours en toute discrétion.

La cuisine ouverte, élégante et parfaitement intégrée, bénéficie elle aussi d'un accès direct vers l'extérieur, renforçant cette sensation de fluidité et d'art de vivre tournée vers la terrasse.

Le superbe escalier en pierre mène au premier étage, consacré à l'espace nuit, où trois chambres avec parquet ancien créent une atmosphère familiale élégante et confortable. Une salle de bains avec douche et un espace de rangement complètent ce niveau.

Au dernier étage, la suite parentale occupe un espace privilégié baigné de lumière. Elle propose une belle chambre, une salle d'eau ainsi qu'un vaste dressing, créant un véritable cocon indépendant au sein de la maison.

Une cave vient parfaire l'ensemble.

Deux places de stationnement situées en face de la maison sont actuellement disponibles à la location, apportant un confort particulièrement recherché dans ce secteur prisé du centre-ville.

Cette adresse confidentielle séduit par son équilibre entre élégance bordelaise, confort familial et qualité de vie, à proximité immédiate des commerces de bouche, des écoles réputées, du centre historique et de la ligne de tramway D reliant directement la gare Saint-Jean.

DPE 93 (C) et GES 19 (C)

Estimation des coûts annuels d'énergie : entre 1340€ et 1870€/ an

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur

(Prix du bien : 895 000€ HAI, les honoraires de l'agence à la charge de l'acquéreur 35 000 € TTC soit 4% sont inclus, le prix net vendeur est 860 000€)

Pour plus d'informations merci de contacter Laura Fornes

Agent commercial RSAC 522410877- RCP 62571004

Retrouvez tous les biens sur [www.immobilier.com](http://www.immobilier.com)

Consultez les biens sur [www.geoport.fr](http://www.geoport.fr)



TÉL : +33557340139

[immobilier@coldwellbanker.fr](mailto:immobilier@coldwellbanker.fr)

## CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Maison	Surface :	145.0 m <sup>2</sup>	Taxe foncière :	1€
NB de pièces :	5 pièces	NB de chambres :	4 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)

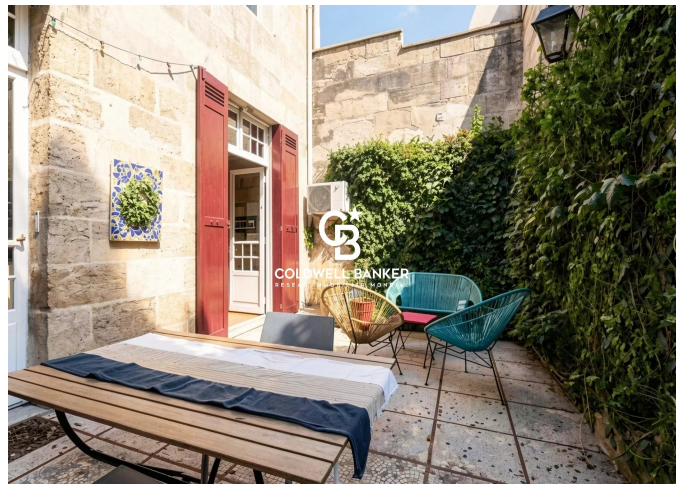
## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : B 93

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : C 19



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



13 cours Tournon  
France, 33000, Bordeaux



TÉL : +33557340139  
[immoba@coldwellbanker.fr](mailto:immoba@coldwellbanker.fr)